

DAS STANDORTMAGAZIN FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

# immobilien investment

September/Oktober/November  
04/2025

3. INTERNATIONALER  
**immobilien**  
investment kongress  
22. OKTOBER 2025

Seite 40

Österreichische Post AG PZ 222042801 P  
DMW - della lucia medien & verlag GmbH  
Franzensbrückenstr. 5/7, OG, 1020 Wien



€ 2,90



## WOHNEN: AKTUELLE FAKTEN ZUM WIENER WOHNMARKT

- Ausbildung: Schritt für Schritt zur perfekten Immo-Karriere
- Office: Wie sich die Konjunkturflaute auf die Vermietungsleistung auswirkt
- Umbau statt Abriss: Wie man in den Altbestand neues Leben einhaucht

## Wir leben Investment.

Unser Netzwerk und Know-How sichern Ihren Erfolg.

ehl.at

An alliance member of  
**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**



**TOP  
SPEAKER**

**TOP  
NETZ-  
WERKE**

**TOP  
THEMEN**

## WISSEN VERBINDET

DENKANSTÖSSE UND PRAXISNAHE THEMEN

- **GEOPOLITISCHE KRISENHERDE**
- **IMMOBILIEN IM UMFELD VON REZESSION**
- **ZINSACHTERBAHNFAHRT UND INFLATION**
- **FIT FÜR DIE ZUKUNFT?**
- **KÜNSTLICHE INTELLIGENZ**
- **RECHENZENTREN**
- **POLARISIERUNG DER HANDELSWELT**
- **INVESTMENTS IN HOTELIMMOBILIEN**
- **STADTENTWICKLUNG**

## MIT DEN RICHTIGEN

LEUTEN (INTER)NATIONAL VERNETZT SEIN



**Patrick Brinker**  
Head of Real Estate  
Investment Management,  
HAL Privatbank AG



**Andrea Bastel**  
Geschäftsführerin,  
smartments



**Agnes Petra Müller**  
Head of Development  
Periskop Development



**Martin Winkler**  
Vorstandsvorsitzender,  
Verkehrsbuero



**Andreas Salcher**  
Bestsellerautor und  
Unternehmensberater

## BUCHEN SIE JETZT!

BUCHEN SIE DAS TICKET ZUM AKTIONSPREIS!



Beim Kauf eines Standard-Tickets auf  
[kongress.immobilien-investment.at/anmeldung](https://kongress.immobilien-investment.at/anmeldung)  
erhalten Sie Zutritt beim exklusiven Pre-Event in der  
Eden-Bar / Wien am 21.10.2025



Stephan Huger

## GEMEINSAM DURCH DIE STÜRMISCHE SEE

Warum Netzwerke jetzt wichtiger sind denn je – und wie wir sie aktiv leben.

**D**ie Zeiten sind ohne Zweifel herausfordernd. Globale Krisen, wirtschaftliche Unsicherheiten und ein Marktumfeld, das mehr Fragen als Antworten liefert – das alles macht es schwer, langfristige Entscheidungen zu treffen. Wer derzeit Projekte plant, kalkuliert oder Investitionen tätigt, braucht nicht nur Mut, sondern auch Partner, die mitziehen. Denn eines ist klar: Wir sitzen alle im selben Boot. Umso wichtiger ist es, jetzt zusammenzurücken und Netzwerke zu pflegen, die uns nicht nur informieren, sondern auch inspirieren.

Dieser Gedanke, dass man nur gemeinsam Dinge lösen kann, treibt uns an. Weil wir es gerne tun. Eines dieser Netzwerke ist unser traditionelles Immo-Frühstück in der Strandbar Herrmann, das wir heuer gemeinsam mit der ARE Austrian Real Estate zelebrieren durften. Rund 200 Gäste haben sich bei spätsommerlichem Wetter getroffen, diskutiert, gelacht und sich gegenseitig auf den neuesten Stand gebracht. Genau solche Formate sind es, die der Branche Halt geben – weil sie Austausch ermöglichen, Ideen hervorbringen und Kooperationen anstoßen.

Der nächste Fixpunkt ist die EXPO REAL in München, die von 6. bis 8. Oktober wieder das Who's who der internationalen Immobilienwirtschaft zusammenbringt. Mit unserem Gemeinschaftsstand „Europa Mitte“ auf A1.110 haben wir wieder eine Plattform, um Akteure zusammenzubringen, und freuen uns darauf, dort die Dynamik der Branche hautnah zu erleben. Denn trotz aller Unsicherheiten: Die EXPO ist ein Ort, an dem Zukunft gestaltet wird.

Und schließlich, fast schon als Höhepunkt des Herbstes, steht am 22. Oktober in Wien der 3. Immobilien Investment Kongress auf dem Programm. Unter dem Motto „Using change as an opportunity – Wandel als Chance nutzen“ bringen wir führende Expertinnen und Experten aus dem gesamten DACH-Raum zusammen. Ziel ist es, nicht nur die aktuellen Herausforderungen am Markt zu beleuchten, sondern auch den Blick nach vorne zu richten und neue Netzwerke zu schaffen.

In Zeiten wie diesen ist das entscheidend. Denn reden, zuhören, voneinander lernen – das ist die beste Strategie, um aus schwierigen Situationen gestärkt hervorzugehen. Gehen wir diesen Weg gemeinsam!

Ihre  
**Elisabeth Della Lucia**  
 Herausgeberin



Richard Tanzer

## IMMOBILIENMARKT IM ZWISCHENTAKT

Die Immobilienwirtschaft ist zwar nicht mehr im Schockmodus, von Höhenflügen ist man aber noch weit entfernt. Einer nachhaltigen Erholung stehen immer noch jede Menge Störfeuer entgegen.

**E**in zartes Pflänzchen Hoffnung ist in der Immobilienwirtschaft aufgekeimt. Schließlich liegen die Zinsen seit dem rapiden Ausschlag nach oben Mitte 2022 mit aktuell zwei Prozent wieder in einem moderaten Bereich, mit dem man auch arbeiten kann. Am Transaktionsmarkt tut sich etwas, wenn auch nicht besonders viel. Aber es ist zumindest mehr als noch 2023 und im Vorjahr, dank einiger namhafter Immobilien, die den Besitzer gewechselt haben. Ist damit die oft zitierte Talsohle also überschritten?

Angesichts der aktuellen geo- und wirtschaftspolitischen Lage, mit der die Immobilienwirtschaft konfrontiert ist, ist der Schluss mit der Talsohle womöglich etwas verfrüht. Denn Störfeuer, die das zarte Pflänzchen an den Märkten wieder zerstören könnten, gibt es immer noch – und gar nicht wenige. Die kann man live im TV mitverfolgen. Aus geopolitischen Bruchlinien werden zunehmend tiefe Gräben: Von einem Frieden in der Ukraine ist man noch weit entfernt, Gleiches gilt für den Nahen Osten. China findet durch Militärparaden im Beisein von Russland und Nordkorea zu neuem Selbstbewusstsein und zeigt seine Ablehnung gegen die westliche Welt immer offener. Und die USA unter Präsident Trump werfen mit Zöllen um sich. Alle Schauplätze haben eines gemeinsam: jede Menge Eskalationspotenzial, das bei Entfesselung die Kapitalmärkte unweigerlich empfindlich treffen und die Inflation wieder anheizen wird.

Allzu rosig ist die Situation auch in Österreich nicht. Der Staat kämpft mit budgetären Defiziten sondergleichen, die Inflation hierzulande ist auch höher als im EU-Schnitt, vieles wird spürbar teurer und dämpft die Kaufkraft. Diesen Faktoren kann sich die Immobilienwirtschaft als wesentlicher volkswirtschaftlicher Player nun mal nicht entziehen. Salopp gesagt: Märkte mögen zwar niedrige Zinsen, aber sie fürchten das Unkalkulierbare.

Heißt unter dem Strich: Noch nie waren die Märkte so informationshungrig und so netzwerkabhängig wie jetzt. Messen wie die bevorstehende EXPO REAL in München werden damit zu wichtigen Andockpunkten für Informationen und Netzwerke. Auch der 3. immobilien investment Kongress am 22. Oktober im Palais Berg in Wien bringt Top-Fachleute und Top-Themen zusammen, damit Sie Ihre Netzwerke erweitern können. Netzwerke sind in Zeiten wie diesen ein kostbares Gut!

In diesem Sinne wünsche ich einen erfolgreichen Herbst!

Ihr/euer **Charles Steiner**  
Chefredakteur

26

**AKTUELLES IM WOHNBAU**

Zahlen, Daten, Fakten und Projekte



38

**FACHKRÄFTE DRINGEND GESUCHT**

Mit Ausbildung Karriere machen



44

**BAUSTOFF DER ZUKUNFT**

Der Holzbau erobert die Immo-Branche



06 News Österreich

10 News Deutschland

12 News International

14 News Finanzen

16 News Personal

18 Kolumne ÖGNI

20 News Events

26 Wohnen in Türmen

Wohnen mit Ausblick

28 Wohnbau

Die Folgen der Mietbremse

30 Umbau statt Abriss

Neues Leben im Altbestand

34 Nachhaltig nachgefragt

Interview mit Hannes Speiser  
(WINEGG)36 Mit Holz Wohnbau  
ankurbelnInterview mit Gerald Beck  
(ARE Austrian Real Estate)

38 Fachkräfte gesucht

Aus- und Weiterbildung

40 3. immobilien investment  
KongressTop-Themen, Top-Speaker,  
Top-Netzwerke

42 Bundesländer im Blick

Kärnten

44 Baustoff der Zukunft

Holzbau auf dem Vormarsch

48 Meinungen + Märkte

Interview mit Eduard Zehetner

50 Büromarkt

Spannungsfeld zwischen Konjunk-  
turdelle und Flächenmangel52 Kommunikation in der  
Immo-BrancheInterview mit Fritz Csörgits  
(leadersnet immobilien)**IMPRESSUM****Medieninhaber:**DMV – della lucia medien & verlags GmbH  
Tech Gate Vienna  
Donau-City-Straße 1 / 12. OG, 1220 Wien  
Tel. +43 (0)1 997 43 16-0,  
Fax +43 (0)1 997 43 16-99  
Mail: office@dmv-medien.at  
www.immobilien-investment.at**Herausgeberin:**

Elisabeth Della Lucia

**Chefredakteur:**

Charles Steiner

**Redaktion:** Harald Kolerus, Walter Senk,  
Heimo Rollet, Ursula Rischaneck**Produktion/CvD:** Sabrina Seidl**Foto Titel:** The Arik/WINEGG/The Real  
Agency**Anzeigenverkauf:**

Elisabeth Della Lucia, Gerhard Meisriemer

**Druck:**Print Alliance  
HAV Produktions GmbH  
Druckhausstraße 1, 2540 Bad Vöslau**Grafik + Layout:** Simon JappelFür unverlangt eingesandte Manuskripte,  
Fotos und Datenträger kann keine Haftung  
übernommen werden und es entfallen sämt-  
liche Honoraransprüche.Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Bei-  
träge und Abbildungen sind urheberrechtlich  
geschützt. Jede Verwertung außerhalb der  
engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes  
ist ohne Zustimmung der DMV – della lucia  
medien & verlags GmbH unzulässig und  
strafbar. Dies gilt besonders für Vervielfälti-  
gungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen  
und die Einspeicherung und Verarbeitung in  
elektronischen Systemen.[www.immobilien-investment.at](http://www.immobilien-investment.at)  
[www.dmv-medien.at](http://www.dmv-medien.at)[www.facebook.com/DMVMedien](https://www.facebook.com/DMVMedien)[www.linkedin.com/company/dmv-medien](https://www.linkedin.com/company/dmv-medien)

## TSCHECHISCHER INVESTOR STEIGT IN ÖSTERREICHISCHEN MARKT EIN

Der Investika Real Estate Fund, laut eigenen Angaben der größte nicht bankengebundene, offene Immobilienfonds für Privatanleger in Tschechien und der Slowakei, hat mit dem Erwerb des CAE Aviation Training Centre bei Wien seinen Einstieg in den österreichischen Immobilienmarkt vollzogen. Die Immobilie wurde laut einer Mitteilung um mehr als 30 Millionen Euro vom bisherigen Eigentümer Propel Industrial Holding übernommen. Bei dem Objekt handelt es sich um ein maßgeschneidertes Schulungszentrum der kanadischen CAE Inc., das sich in Schwechat in unmittelbarer Nähe des Flughafens Wien befindet. Die Liegenschaft umfasst eine vermietbare Fläche von 8.077 Quadratmetern und kombiniert Büro- sowie Industrieflächen, wo Schulungen für Berufspiloten durchgeführt werden.

## EHL VERMARKTET IN AUGASSE

Die EHL Wohnen hat mit der Vermarktung eines neuen Wohnprojekts der Raiffeisen Wohnbau im 9. Wiener Gemeindebezirk begonnen. In der Augasse 17 entstehen 81 Eigentums- und Vorsorgewohnungen mit Wohnflächen zwischen 39 und 163 Quadratmetern. Angeboten werden Einheiten mit zwei bis fünf Zimmern, teilweise mit Freiflächen. Die Lage nahe Franz-Josefs-Bahnhof, Campus Althangrund und Donaukanal gilt als infrastrukturell gut angebunden. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar



Jani Jam



DLH

## LOGISTIKFLÄCHEN: JAHRESPROGNOSE NACH UNTEN KORRIGIERT

Die Konjunkturdelle zeigt deutliche Auswirkungen auf die Flächenleistung bei Logistikimmobilien in Österreich. Laut dem aktuellen Industrie-und-Logistik-Markt-Update von OTTO Immobilien bleibt der Markt für Logistikflächen in Österreich deutlich hinter den Erwartungen zurück. Im ersten Halbjahr 2025 wurden rund 33.000 Quadratmeter vermietet – ein Rückgang von 57 Prozent im Jahresvergleich und von 17 Prozent

gegenüber dem zweiten Halbjahr 2024. Entsprechend geht man bei OTTO Immobilien nicht mehr davon aus, dass die ursprüngliche Jahresprognose eingehalten werden kann. Bei den Fertigstellungen erwartet das Unternehmen 2025 mit rund 320.000 Quadratmetern etwas weniger Flächen als im Vorjahr, was einem Rückgang von acht Prozent entspricht. Für 2026 wird mit nur noch circa 93.000 Quadratmetern ein deutlicher Einbruch prognostiziert.



ZOOMVP

## REVETAS ÜBERNIMMT SÜBA-MEHRHEIT VON HALLMANN HOLDING

Die Revetas Group hat die Mehrheitsbeteiligung an der insolventen SÜBA AG von der HALLMANN HOLDING erworben. Das gab das Unternehmen kürzlich bekannt. Revetas beschreibt sich als international tätigen Immobilien-Investmentmanager und strategischen Berater. Die SÜBA AG ist ein Bauträger im österreichischen und deutschen Wohnbau. Das Unternehmen verfügt laut eigenen Angaben über eine

Projektpipeline von rund 1,5 Milliarden Euro sowie über mehr als 300.000 Quadratmeter Entwicklungsfläche. Revetas betont, dass die SÜBA AG mit ihrer Erfahrung im Bereich ökologisch nachhaltiger Gebäude und ihrem Marktauftritt das eigene wertorientierte Geschäftsmodell ergänze. Revetas verweist auf ein Investitions- und Beratungsvolumen von insgesamt rund fünf Milliarden US-Dollar in Europa und den USA.



Die VÖPE sieht es an der Zeit für einen neuen Wohnkostenindex. VÖPE und ARWAG unterstützen dies.

## WERTSICHERUNGSKLAUSEL: VÖPE SIEHT ZEIT REIF FÜR NEUEN WOHNKOSTENINDEX

Die VÖPE sieht die OGH-Entscheidung als Wendepunkt für langfristige Mietverträge und spricht sich erneut für Reformen aus.

Die Vereinigung Österreichischer Projektentwickler (VÖPE) begrüßte die Ende Juli ergangene Entscheidung des Obersten Gerichtshofs (OGH), wonach Wertsicherungsklauseln in langfristigen Mietverträgen grundsätzlich zulässig sind. Gleichzeitig erneuerte die VÖPE ihren Appell für die Einführung eines neuen, praxismgerechten Wohnkostenindex – eine Forderung, die bereits am 15. Juli im Rahmen einer Pressekonferenz präsentiert worden war. „Die jahrelange Unsicherheit in unserer Branche hat nun ein Ende. Es zeigt sich aber einmal mehr, dass die Zeit reif ist für einen neuen Wohnkostenindex“, erklärte VÖPE-Präsident Andreas Köttl. Ziel sei es, die Mieter und Vermieter sowie die Bauwirtschaft mit einem transparenten, stabilen und sozial verträglichen Index zu entlasten. Kern des Vorschlags ist ein neuer Wohnkostenindex, der sich zu 70 Prozent aus dem sogenannten Kern-Verbraucherpreisindex (Kern-VPI) und zu 30 Prozent aus dem Baukosten-

index zusammensetzt. Der höhere Anteil des Kern-VPI soll laut der VÖPE extreme Schwankungen abfedern und die allgemeine Wirtschaftslage besser widerspiegeln, während der Baukostenindex die tatsächlichen Erhaltungs- und Errichtungskosten berücksichtigt. „Ein geglätteter Wohnkostenindex schafft Fairness für Mieter und Vermieter gleichermaßen. Er macht Wohnkosten kalkulierbar. Er bremst die Inflation und ermöglicht weiterhin Investitionen in die Erhaltung, die Sanierung und den Neubau“, betonte Köttl. Der Index sei sofort umsetzbar und könne bereits jetzt für Klarheit sorgen – „anstelle unterschiedlichster Indexregelungen und -deckel für jedes zukünftige Jahr“. Neben der VÖPE beteiligen sich auch die ARGE Eigenheim sowie der Wohnbauträger ARWAG an der Ausarbeitung des Indexmodells. Unterstützt wurde der Vorschlag von Experten aus Bauwirtschaft, Wissenschaft und Budgetplanung.

## VALUE ONE VERKAUFT MILESTONE AN MACQUARIE ASSET MANAGEMENT

Immobilienentwickler trennt sich von Student-Living-Sparte – Fokus auf Kerngeschäft.

Die österreichische Immobilien-gruppe value one hat ihren Betreiber für studentisches Wohnen, MILESTONE, an den australischen Vermögensverwalter Macquarie Asset Management verkauft. Über den Kaufpreis sei Stillschweigen vereinbart worden, heißt es in einer Aussendung von value one. MILESTONE wurde 2013 von value one in Wien gegründet und betreibt derzeit 17 Häuser in elf Städten und sechs Ländern Europas. MILESTONE soll dabei als Marke weiterbestehen und künftig unter Macquarie-Flagge weitergeführt werden. Macquarie Asset Management ist Teil der australischen Macquarie Group, die laut eigenen Angaben Vermögenswerte in Höhe von rund 543,9 Milliarden Euro verwaltet. Die Gruppe ist in über 31 Märkten aktiv und beschäftigt mehr als 19.000 Mitarbeiter. Das Unternehmen plant, die Position von Milestone im Bereich studentisches Wohnen in Europa weiter auszubauen.



## INVESTMENTMARKT: IM ZWEITEN QUARTAL WIEDER MEHR TRANSAKTIONEN

Das Investitionsvolumen stieg um 40 Prozent gegenüber Vorjahr – die Assetklasse Wohnen blieb dominierend – erste Renditerückgänge in mehreren Segmenten.



Union Investment

Im zweiten Quartal hat der Investmentmarkt in Österreich wieder angezogen. Mit einem Investitionsvolumen von 891 Millionen Euro übertraf das Quartal den Vorjahreszeitraum um 40 Prozent. Insgesamt belief sich das Investmentvolumen im ersten Halbjahr auf 1,26 Milliarden Euro. Damit wurde laut CBRE Austria der Rückstand aus dem ersten Quartal vollständig aufgeholt. Als Grund nennt Lukas Schwarz, Head of

Investment Properties bei CBRE, dass sich vor allem institutionelle Fonds bei angepassten Kaufpreisen wieder verkaufsfreudiger erwiesen haben, zudem habe es bei frei finanzierten Wohnobjekten eine größere Nachfrage auf Käuferseite gegeben. Das Investmentvolumen des ersten Halbjahrs ist mit rund 1,04 Milliarden Euro zu 83 Prozent in Wien abgewickelt worden. Entsprechend blieb das Wohnsegment die wichtigste Assetklasse in den abgelaufenen sechs Monaten dieses Jahres. Mit rund 650 Millionen Euro entfielen 52 Prozent des gesamten Investmentvolumens auf diesen Bereich. Büroimmobilien lagen mit 215 Millionen Euro auf dem zweiten Platz. Eine der wenigen größeren Transaktionen in diesem Bereich war der Verkauf des „QBC 3“ beim Wiener Hauptbahnhof. Transaktionen mit einem Volumen von über 100 Millionen Euro blieben bisher die Ausnahme. Einzig der Verkauf des Marriott-Hotels am Parkring, das von der S IMMO AG an ein Investorenkonsortium aus Luxemburg verkauft wurde, überschritt diese Schwelle.

## ÖRAG ERWARTET STABILISIERUNG ERST AB 2027

ÖRAG-Management und Agenda Austria analysieren Zinsentwicklung, Marktbereinigung und Neubauproblematik.



Whitel Foto

Die österreichische Immobilienwirtschaft steht weiterhin vor großen Herausforderungen. In einer Pressekonferenz am Mittwoch rechnet das Management der ÖRAG Österreichische Realitäten-AG erst ab Ende 2026 mit einer nachhaltigen Stabilisierung des Marktes. „Der einstige Leitsatz ‚survive till 2025‘ hat erwartungsgemäß zeitlich nicht gehalten. Wir sehen ‚safe haven in 2027‘ nach wie vor als realistisch an“, so ÖRAG-Vorstand Stefan Brezovich vor

Journalisten. Bis dahin bleibe der Markt von Konsolidierung, strengen Finanzierungsbedingungen und selektiven Käufern geprägt. Die Folgen der abrupten Zinswende nach der Negativzinsphase seien nach wie vor spürbar, betonte Brezovich. „Daten und Fakten gepaart mit Resilienz und Lösungsorientierung sind nötig, um in turbulenten Zeiten klare und positive Entscheidungen für die Zukunft treffen zu können.“ Ökonom Jan Kluge von der Agenda Austria erläuterte die gesamtwirtschaftliche Ausgangslage. Fehlendes Wachstum, hohe Inflation, Fachkräftemangel und steigende Staatsschulden hätten die Lage verschärft. Auch wohnungspolitische Maßnahmen wie Mietpreisbremse und ungünstige Wertesicherungsklauseln würden den Markt belasten. Die ÖRAG-Experten sehen Liegenschaftsbewertungen derzeit als zentralen Indikator für die Marktlage. „Bis zu einer Erholung des Marktes, mit der wir erst gegen Ende 2026 rechnen, wird sich die Phase der Marktbereinigung weiter fortführen“, konstatiert ÖRAG-Vorstand Michael Buchmeier.



dikabay

## WOHNUNGSMARKT WIEN: NACHFRAGE ZIEHT AN, ANGEBOT BLEIBT KNAPP

EHL Wohnen: Erholungstendenzen bei Eigentum – Mietpreise steigen deutlich stärker als die Inflation.

Die Nachwehen aus Zinsen und Kreditvergaberichtlinien, gepaart mit einer deutlich abgeschwächten Neubautätigkeit im Wohnsektor, zeitigen erste Folgen am Wiener Wohnungsmarkt. Wie aus dem Halbjahres-Update von EHL Wohnen hervorgeht, zeigt sich auf der Nachfrageseite zwar eine spürbare Belebung, doch bleibt das Angebot weiter rückläufig. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen lag erneut unter dem Vorjahresniveau und deutlich unter dem Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2023. Besonders das Mietwohnungsangebot ist laut der Analyse knapp, da viele Neubauprojekte primär für den Einzelverkauf konzipiert worden sind. Die anhaltende Abwärtsbewegung bei den Zinsen, steigende Mieten und eine absehbare Angebotslücke auch im Eigentumsbereich sorgen für zunehmende Aktivität in allen Marktsegmenten, führt EHL Wohnen in der Analyse an. Die Zahl der verbücherten Transaktionen ist im Jahresvergleich um mehr als 20 Prozent gestiegen. Am Mietwohnungsmarkt hat sich der Engpass weiter verschärft. Die Nachfrage bleibt hoch, während das Angebot schrumpft. Die Zahl der Anfragen pro angebotener Wohnung steigt weiter, Neuvermietungen erfolgen in den meisten Fällen binnen kürzester Zeit. In guten Wohnlagen lagen die realen Mietzuwächse zuletzt bei etwa 2,9 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Für das Gesamtjahr 2025 wird ein durchschnittlicher Mietpreisanstieg von etwa 7,3 Prozent prognostiziert. Die Eigentumspreise dürften im selben Zeitraum moderater um rund 2,4 Prozent steigen. Mit Blick auf das zweite Halbjahr und das Jahr 2026 rechnet EHL Wohnen mit weiteren Rückgängen bei den Fertigstellungen.

## SHORT NEWS

### KLEMENS HALLMANN BEANTRAGT PRIVATINSOLVENZ

Der Unternehmer Klemens Hallmann hat beim Handelsgericht Wien die Einleitung eines Schuldenregulierungsverfahrens beantragt. Vorgesehen ist ein Sanierungsverfahren mit Eigenverwaltung, das eine Quote von 30 Prozent vorsieht. Von dem Verfahren nicht betroffen ist die HALLMANN HOLDING, heißt es vonseiten Hallmanns in einer Mitteilung. Wie der Alpenländische Kreditorenverband (AKV) mitteilt, werden die Aktiva laut Angaben des Antragsstellers mit rund 5,9 Millionen Euro bewertet – dem stehen Forderungen in der Höhe von 95 Millionen Euro gegenüber, aufgeteilt auf 102 Gläubiger.

### CPI EUROPE AG PASST STRATEGIE AN

Die CPI Europe AG hat ihre Unternehmensstrategie überarbeitet. Das teilte die Gesellschaft vor Kurzem mit. Demnach soll die Portfolioausrichtung künftig an die Assetklassen der Muttergesellschaft CPI Property Group S.A. angepasst werden. Neben Büro- und Einzelhandelsimmobilien werden nun alle von der Gruppe abgedeckten Assetklassen in das Profil von CPI Europe integriert. Die Kernmärkte des Unternehmens bleiben Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Ungarn, Rumänien, die Slowakei sowie die Adriatic-Region.

### CA IMMO VERKAUFT IN WIEN UND BERLIN

Die CA Immo hat zwei Immobilienverkäufe in Wien und Berlin abgeschlossen. In der österreichischen Hauptstadt wurde ein Bürogebäude im 15. Bezirk, Linke Wienzeile 234/Storchengasse 1, an einen lokalen Investor und Entwickler verkauft. In Berlin wurde eine Logistikliegenschaft im Stadtteil Marienfelde veräußert. Das rund 53.000 Quadratmeter große Grundstück in Berlin verfügt über einen Lagerhallenkomplex mit rund 12.000 Quadratmetern vermietbarer Fläche. Der Verkauf erfolgte über Buchwert.

### SORAVIA VERKAUFT AMEDIA HOTEL IN LINZ

Der Immobilienentwickler Soravia hat das Amedia Hotel in der Linzer Prinz-Eugen-Straße an den Investor Ben Dahlheim verkauft. Das teilte das Unternehmen kürzlich in einer Aussendung mit. Anfang 2026 soll der Hotelbetrieb von der Dormero Gruppe übernommen und unter dem neuen Namen Dormero DeHo Linz fortgeführt werden. Dahlheim fungiert auch als Aufsichtsratsvorsitzender von Dormero.

## HIH INVEST KAUFT BÜROPROJEKT TONIQ1 IN DÜSSELDORF

Die HIH Invest Real Estate hat den Büro-Neubau TONIQ1 in der Wanheimer Straße 74-74a in Düsseldorf von der LANGEN Immobiliengruppe erworben. Der Ankauf erfolgte als Off-Market-Deal für ein Individualmandat eines institutionellen Investors. Das Ende 2023 fertiggestellte Objekt bietet 13.344 Quadratmeter Mietfläche sowie ein Parkhaus mit 305 Stellplätzen. Hauptmieter ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), die das Gebäude für das Hauptzollamt Düsseldorf angemietet hat. Die bisherigen drei Standorte des Hauptzollamts werden damit zentralisiert.



HIH Invest



pixabay.com

## MIETEN FÜR NEUBAUWOHNUNGEN STEIGEN ÜBERDURCHSCHNITTLICH

Im deutschen Neubausektor sind die Mieten zwischen dem ersten Halbjahr 2024 und heuer um acht Prozent angestiegen.

Schon seit einigen Jahren hinkt die Neufächenproduktion im Wohnsektor in Deutschland hinter dem Bedarf nach. Entsprechend entwickelt sich die Mietpreisdynamik, die vor allem im Neubausektor deutlich spürbar ist. Laut dem Residential Report Deutschland von BNP Paribas Real Estate verteuerten sich die Mieten im Neubauwohnungen allein seit dem ersten Halbjahr 2024 um durchschnittlich acht Prozent, während die Durchschnittsmiete inklusive Bestandswohnungen um gerade einmal 4,4 Prozent pro Jahr angewachsen ist. Gründe

dafür sind ein anhaltender Nachfrageüberhang, sinkende Baufertigstellungszahlen sowie weiterhin hohe Baukosten. Besonders kräftig fiel der jüngste Mietpreisanstieg in Hamburg und Düsseldorf aus, wo ein überdurchschnittlich hohes Angebot an hochwertigem Wohnraum auf den Markt kam. Auch in zahlreichen B-Städten kam es zu deutlichen Steigerungen zwischen 8 und 10 Prozent. Parallel dazu sind die verfügbaren Einkommen in den untersuchten Städten zwischen 2015 und 2025 um durchschnittlich 3,8 Prozent jährlich gewachsen.

## RÜCKZUG PRIVATER KLEINVERMIETER VERSTÄRKT VERKNAPPUNG AM WOHNUNGS- MARKT

Marktradar August 2025 von BF.direkt zeigt strukturellen Wandel bei Eigentümerstruktur – Angebotspreise und Zugangshürden steigen.



pixabay.com

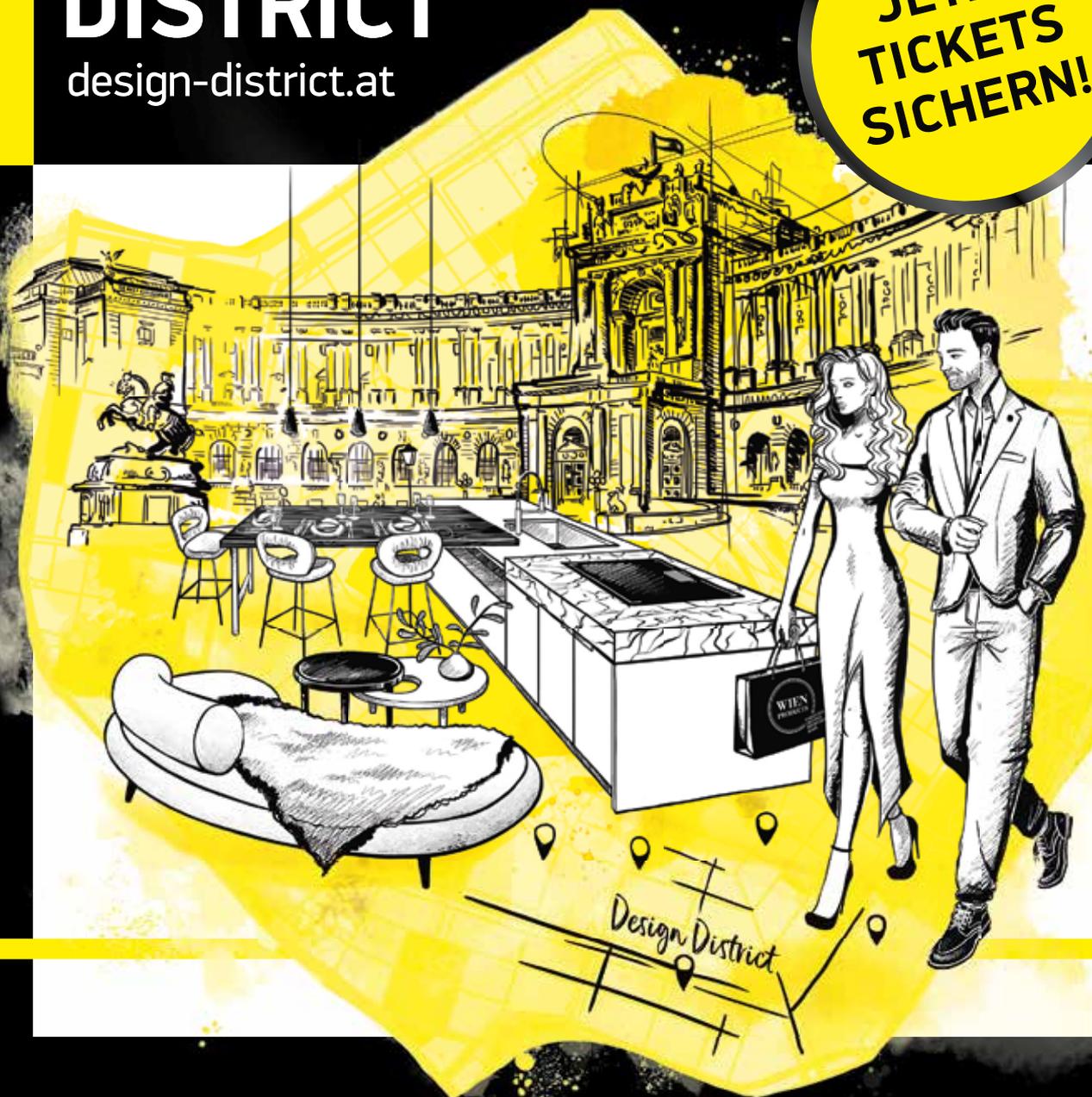
Was sich in Deutschland aufgrund politischer Eingriffe in den Wohnungsmarkt abzeichnet, könnte auch in Österreich drohen. Laut dem aktuellen Marktradar der BF.direkt AG für den August 2025 verändert sich die Struktur des deutschen Wohnungsmarkts deutlich. Der Rückzug vieler privater Kleinvermieter in Verbindung mit politischen Unsicherheiten führt demnach zu einer

steigenden Dominanz professioneller Investoren. Diese Entwicklung trage zu einer strukturellen Verknappung des Wohnungsangebots bei. Hintergrund der Marktverschiebung ist unter anderem die angekündigte Reform des Mietrechts sowie die politische Debatte um Eingriffe in den Wohnungssektor. Die Folge ist laut BF.direkt eine zunehmende Angebotskonzentration bei gewerblichen Akteuren.

# DESIGN DISTRICT

design-district.at

JETZT  
TICKETS  
SICHERN!



## Living- & Lifestyle-Messe

*Wohnwelt in der Hofburg Vienna: Bis zu 300 Topmarken auf über 7.500 m<sup>2</sup> aus den Bereichen Living & Lifestyle.*

3.-5. OKT 2025

HOFBURG VIENNA

design-district.at

Raiffeisen Wien  
Meine Stadtbank



## EUROPÄISCHE MÄRKTE ZWISCHEN STRUKTURELLEM DRUCK UND KAPITALRÜCKKEHR

Eine Marktanalyse von CBRE zeigt anhaltenden Wohnungsmangel, sektorale Unterschiede und selektive Nachfrage – und verweist zugleich auf bessere Finanzierungsbedingungen, eine verstärkte US-Investorenaktivität und Kapitalzuflüsse in wertsteigernde Strategien.



pixabay.com

**A**uch wenn der europäische Immobilienmarkt in einigen Segmenten strukturelle Herausforderungen aufweist, ziehen die Transaktionstätigkeiten teilweise wieder an. Wie aus einer Analyse von CBRE hervorgeht, verzeichnet man mehr Investitionen, etwa durch Private Equity, aber auch durch die Rückkehr von US-amerikanischem Geld auf europäischem Boden. Deshalb spricht CBRE im aktuellen „European Real Estate Market Outlook – Mid-Year Review 2025“ von Anzeichen einer Markterholung. Als positiven Faktor sieht CBRE die Rückkehr des internationalen Kapitals. Diese Mittel sollen vielfach vor einer vollständigen

Preiserholung investiert werden, um Zielrenditen im mittleren bis hohen zweistelligen Bereich (gehebelt) zu erreichen. Die stärkste Wertentwicklung verzeichneten Prime-Büroimmobilien, deren Kapitalwerte seit Ende 2023 um 13 Prozent zulegten. In den Sektoren Wohnen, Industrie und Einzelhandel liegt die Erholung bei fünf bis zehn Prozent. CBRE betont jedoch, dass sich diese Zahlen auf das Premiumsegment beziehen und die Erholung in anderen Markt-bereichen langsamer verlaufen könnte. Im Logistikbereich ist die Leerstandsrate erstmals seit über zehn Jahren auf über fünf Prozent gestiegen.

## SUPERNOVA KAUFTE ERNEUT IN ITALIEN ZU

Die österreichische Supernova Group hat mit dem Einkaufszentrum „Casetta Mattei“ im Südwesten Roms ihre zweite Immobilie in Italien übernommen. Das Einkaufszentrum verfügt laut Unternehmensangaben über eine Bruttomietfläche von 15.348 Quadratmetern und mehr als 45 Verkaufseinheiten. Der Vermietungsstand liege derzeit bei 98 Prozent. Erst im Juli hatte Supernova das Einkaufszentrum „La Scaglia“ in Civitavecchia erworben und damit den Markteintritt in Italien vollzogen.



Casetta Mattei



pixabay.com

## PGIM SIEHT GUTE CHANCEN FÜR EINSTIEG IN EUROPÄISCHE TEILMÄRKTE

**A**uch wenn Europa von Rezessionen und geopolitischen Unsicherheiten gebeutelt wird, mehren sich die Anzeichen, dass US-amerikanische Investoren in die europäischen Immobilienmärkte einsteigen wollen. In einem Gastkommentar sieht Greg Kane, Head of European Investment Research bei PGIM Real Estate, für Immobilieninvestoren jedenfalls derzeit günstige Einstiegsmöglichkeiten. Das auch, weil der Großteil der negativen Erwartungen bereits eingepreist sei, was wiederum interessante Ausgangsbedingungen für langfristige Anleger schaffe.

Laut Kane befindet sich der europäische Immobilienmarkt in einer neuen Phase des Aufschwungs, die weniger von einer Bewertungserholung als von strukturellem Einkommenswachstum getragen werde. Besonders in urbanen Lagen profitierten Eigentümer vom begrenzten Angebot. Kane sieht „wieder mehr Preissetzungsmacht für Vermieter“. Für zBüro, Einzelhandel, Logistik und Wohnen erwartet PGIM ein durchschnittliches Mietwachstum von rund 2,5 Prozent pro Jahr. Die Nachfrage nach Rechenzentren steige ebenso wie jene nach urbaner Logistik.

# MEHR TRANSPARENZ, MEHR ERFOLG: WIE DATEN DEN IMMOBILIENMARKT VERÄNDERN

Vor 15 Jahren war die Arbeit vieler Immobilienprofis gefühlt noch sehr geprägt von Bauchgefühl und Papierakten. Marktpreise wurden anhand weniger Vergleichsdaten geschätzt und Käufer:innen wie Verkäufer:innen mussten sich oft auf Erfahrungswerte verlassen. Digitalisierung und Datenverfügbarkeit haben dieses Bild seitdem grundlegend verändert.

**H**eute unterstützen Daten den Großteil der Immobilienwirtschaft - digitale Werkzeuge fördern Transparenz und Geschwindigkeit. Algorithmen und Data-Mining liefern in kürzester Zeit realistische Marktwerte und ermöglichen eine zuverlässige Grundlage für Marktbeobachtung, Investitions- und Standortentscheidungen sowie exakte Wettbewerbs- und Angebotsanalysen für Bewertung, Vermarktung und Vermittlung. Immobilienexperten gewinnen dadurch nicht nur Zeit, sondern auch Vertrauen: Wer seine Empfehlungen mit fundierten Entscheidungen basierend auf verlässlichen Zahlen belegt, überzeugt Kund:innen nachhaltig.

Hinsichtlich Vermarktung und Vermittlung zeigt eine interessante Auswertung unserer Angebotsdatenbank Imabis etwa die spürbaren Veränderungen des Mietmarkts klar auf: kürzere Insertionsdauer und häufige Preisanpassungen verdeutlichen die zunehmende Preissensibilität und Entwicklung im Angebot, was wertvolle Ableitungen für Immobilienexpert:innen bringt.

Der Immobilienmarkt bleibt dynamisch. Doch eines ist klar: Daten sind längst nicht mehr nur Beiwerk, sondern strategisches Kapital. Sie intelligent zu nutzen, heißt erfolgreicher zu agieren. ■

[www.immounited.com](http://www.immounited.com)

Roland Schmid



immounited

PROMOTION

## NOCH IST VIELES RHETORIK

Nachhaltigkeit ist in aller Munde – doch in der Immobilienwirtschaft bleibt der Schritt von Leitlinien zur Praxis oft aus. Ein Kommentar von Isabella Reinberg.

**N**achhaltigkeit ist längst kein Nischenthema mehr. Kaum eine Marktstudie oder Konferenz, die nicht ESG, Dekarbonisierung oder Energieeffizienz betont. Doch wer den Blick vom Papier hebt, sieht: Vieles bleibt Rhetorik – greifbare Fortschritte sind rar.

Oft wird Nachhaltigkeit auf Klimaschutz reduziert. Die CO<sub>2</sub>-Reduktion bleibt zentral, doch die Dimensionen sind breiter: Energieautarkie, Versorgungssicherheit, Ressourcenschonung, soziale Stabilität. Eine Immobilie, die heute als nachhaltig gilt, kann morgen durch Baukosten, Förderregeln oder geopolitische Faktoren unter Druck geraten.

Der Markt reagiert zögerlich. Leitfäden und Handbücher geben Anregungen, bleiben aber oft abstrakt. Besonders in der Bewertung führt das zu Unschärfen. Ohne klar definierte Parameter

sind viele Ansätze weniger Methodik als Momentaufnahme einer laufenden Diskussion.

Dabei ist Verlässlichkeit dringend gefragt. Investoren, Eigentümer und Kreditgeber wollen wissen, welche Faktoren den Wert einer Immobilie künftig bestimmen: Reichen energetische Kennzahlen? Wie fließen geopolitische Risiken oder Nutzererwartungen nach resilienten, flexiblen und kostensicheren Objekten ein?

So entsteht eine paradoxe Situation: Nachhaltigkeit ist omnipräsent, in der Umsetzung aber Stillstand. Je größer die Diskrepanz, desto mehr droht der Begriff zum Schlagwort zu verkommen. Erst wenn Nachhaltigkeit konkret, messbar und nachvollziehbar wird, entsteht echte Wirkung. ■

[www.reinberg-partner.com](http://www.reinberg-partner.com)



Isabella Reinberg, Reinberg & Partner

Reinberg & Partner

PROMOTION

## ZÖLLE: GEFAHR FÜR EUROPA

Die neuen US-Zölle bedrohen die wirtschaftliche Erholung in Österreich und ganz Europa – so präzise bringt es eine Studie von WIFO und ASCII (Supply Chain Intelligence Institute Austria) auf den Punkt. Auf die unangenehmen Zahlen heruntergebrochen bedeutet das: Österreich „blüht“ durch die Verschärfung der globalen Handelskonflikte ein Wohlstandsverlust von 0,56 Prozent; die gesamte EU könnte Einbußen von bis zu 0,67 Prozent erleiden. Das führt zu den Fragen: Hat sich Kommissionspräsidentin Von der Leyen im Verhandlungspoker mit Trump über den Tisch ziehen lassen? Wäre das Ausspielen von Gegenzöllen die richtige Karte?

Davor warnt die Analyse: Ihre Ergebnisse zeigen, dass Vergeltungszölle für Länder wie Österreich, die stark auf Exporte in die USA angewiesen sind, sogar zu noch größeren Verlusten führen können. Stattdessen plädieren die Autoren für eine langfristige Diversifikation der Handelspartner, Investitionen in die Widerstandsfähigkeit der heimischen Lieferketten sowie eine stärkere Koordination innerhalb der EU. Salopp formuliert: Die Zölle müssen wir wohl oder übel schlucken.

## BÖRSEN: DROHEN VERLUSTE?

Die globalen Aktienmärkte haben sich zuletzt trotz Kriegen, Zoll-Hickhack und durchwachsender Konjunktursignale als bemerkenswert robust erwiesen. Eine Analyse der Schoellerbank dazu: „Viele Indizes notieren nahe ihrer Allzeithochs, gestützt durch eine starke Berichtssaison, nachlassende Handelsunsicherheiten und die Aussicht auf eine geldpolitische Lockerung.“ Die Experten verweisen aber auch auf Risiken: So beträgt das Kurs-Gewinn-Verhältnis des wichtigen US-Aktienindex S&P 500, basierend auf den Gewinnerwartungen für die kommenden zwölf Monate, rund 23,9. Damit liegt es rund 27 Prozent über dem 20-Jahres-Durchschnitt.

Vorsicht ist also geboten, Korrekturen wären keine Überraschung. Robert



Robert Greil, Chefstrategie von Merck Finck.

Greil, Chefstrategie von Merck Finck, gibt zu bedenken, dass historisch betrachtet Wendepunkte an den Börsen im Herbst keine Seltenheit seien: „Die Gefahr, dass die Märkte die Eintrittswahrscheinlichkeit negativer Entwicklungen unterschätzen, erscheint nach wie vor hoch.“



Thomas Meyer, Country Head Germany von DPAM

oft stehen die USA, die Wiener Börse und allgemein Europa auf dem „Speiseplan“ österreichischer Investoren. Asien und sogar das nahegelegene Osteuropa muten da schon exotischer an – Lateinamerika erweist sich überhaupt zumeist als Terra incognita. Schade, wie Thomas Meyer, Country Head Germany von DPAM, meint: Emerging Markets seien zwar keine Inseln der Glückseligkeit in einem Meer der Ungewissheit, Anleihen aus diesen Schwellenländern gehörten aber dennoch ins

## „EXOTISCH“ INVESTIEREN IN SCHWELLEN- LÄNDER

Portfolio. Dafür führt er mehrere Argumente ins Treffen, zum Beispiel die Renditeaussichten: „Rentenpapiere aus Schwellenländern sind in den Portfolios internationaler Investoren noch immer schwach vertreten. Das gilt insbesondere für Anleihen in Lokalwährung, für die der Markt breiter und liquider ist als für Hartwährungsanleihen. Das Nachholpotenzial ist daher erheblich.“ Entscheidend sei aber die aktive Regionen- und Titelauswahl: So lassen sich laut dem Experten in Lateinamerika und Zentraleuropa sehr viel höhere Renditen erzielen als in Asien. Tipp: Anleihen-Investments in Emerging Markets sind ein komplexes Thema, das Management sollte man spezialisierten Fonds überlassen.



## BÜROGEBÄUDE TULLN

### WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

Die Fassade des Bürogebäudes in Tulln wurde thermisch saniert. Dank neuer Dämmung, Fenster und Türen können etwa 30 % des Primärenergiebedarfs eingespart werden. Heimisches Holz und Grünelemente prägen jetzt das Haus.

FÜR NACHHALTIGE ARBEITSPLÄTZE.

Modernes Arbeiten in nachhaltigen Bürogebäuden – wir investieren laufend in die Dekarbonisierung unserer Bestandsgebäude.

ARE.AT

## RUDOLF NORTH NEUER GESCHÄFTSFÜHRER DES IMMO-FACHVERBANDES

Erfahrener Branchenkenner hat mit 1. August die Geschäftsführung des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder übernommen.



Udo Schlogl

**R**udolf North hat mit 1. August 2025 die Geschäftsführung des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ) übernommen. Der studierte Jurist und erfahrene Experte der Immobilienwirtschaft folgt damit auf eine langjährige Funktion in der Wiener Landesorganisation. North begann seine Karriere in der WKÖ im Jahr 1997 als Referent in der Bundespartei Transport und Verkehr. Im Jahr 2001 wechselte er in die Privatwirtschaft zu Siemens Österreich, wo er für den Bereich Public & Regulatory Affairs verantwortlich war. Parallel dazu absolvierte er

den Universitätslehrgang „Mergers and Acquisitions“ an der Technischen Universität Wien. Seit 2011 war North wieder innerhalb der Wirtschaftskammer tätig, zunächst in der Sozialpolitik-Abteilung der Wirtschaftskammer Wien, ab April desselben Jahres als Geschäftsführer der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. Diese Position übte er bis zu seiner Bestellung auf Bundesebene aus. Neben seiner Tätigkeit in der Interessenvertretung ist North auch akademisch engagiert: Er lehrt Immobilienrecht an der Universität Wien und an der Technischen Universität Wien.



value one

### SABINE MÜLLER FOLGT AUF GERHARD SCHUSTER BEI WIEN 3420

Die Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 AG, zuständig für den Stadtteil aspern Seestadt, stellt ihre Führung neu auf: Mit Sabine Müller übernimmt ab 1. September 2025 eine erfahrene Immobilienmanagerin den Vorstandsposten von Gerhard Schuster, der sich mit Oktober aus dem Berufsleben zurückzieht. Gemeinsam mit Robert Grüneis, der bereits seit Anfang 2023 im Vorstand tätig ist, soll Müller die nächste Phase der Stadtteilentwicklung gestalten. Müller übernimmt unter anderem die Agenden Vertrieb, Marketing & Kommunikation, Personal, Finanzen und Recht, während Grüneis für Produktentwicklung, Liegenschaftsverwaltung, Infrastruktur und Beteiligungen sowie das Stadtteilmanagement verantwortlich ist.



Tina Herzl

### PETRA KERN ÜBERNIMMT LEITUNG PROPERTY MANAGEMENT BEI CBRE

Mit Anfang August hat Petra Kern die Leitung der Abteilung Property Management bei CBRE Österreich übernommen. Sie bringt mehr als zwei Jahrzehnte Erfahrung in den Bereichen Centermanagement, Retail-Immobilien und strategisches Immobilienmanagement mit. Kern war bereits mehrere Jahre in leitender Funktion bei CBRE tätig. Vor ihrem Engagement ebendort hatte sie Führungspositionen in bekannten Einkaufszentren wie dem Donau Zentrum, den Ringstraßen-Galerien sowie dem G3 Shopping Resort inne. In ihrer neuen Funktion verantwortet sie sowohl die operative Umsetzung als auch die strategische Weiterentwicklung des Property-Management-Geschäfts.



Immobilienring/Maria Piz

### ALEXANDER SCHEUCH ZUM 2. VIZE BEIM IMMOBILIENRING GEWÄHLT

Der Immobilienring Österreich (IR) hat auf seiner diesjährigen iR Conference 2025 personelle Veränderungen im Vorstand bekannt gegeben. Alexander Scheuch, seit 2019 Vorstandsmitglied mit Zuständigkeit für Finanzen, wurde zum zweiten Vizepräsidenten gewählt. Scheuch möchte im Rahmen seiner neuen Funktion den offenen Austausch innerhalb des Netzwerks weiter stärken. Ziel ist es, den Immobilienring als unabhängige Anlaufstelle für die Maklerbranche zu positionieren, die durch wachsende Mobilität der Kunden zunehmend vor neuen Anforderungen steht. Neben seiner Tätigkeit im Verband leitet Scheuch seit mehr als einem Jahrzehnt das Maklerunternehmen der Unternehmensgruppe Rustler.

SIEGER 2024/25

FIABCI PRIX  
D'EXCELLENCE AUSTRIA

Im angesagtesten  
Grätzl von Wien  
wohnen?

**leywand**  
das Wohnhochhaus

Wo sich Wien von seiner hippen Seite präsentiert und das Leben ein Genuss ist. Mit allen Vorzügen, die das Grätzlleben zu bieten hat. Im Leywand wohnt es sich tatsächlich sehr leiwand.



leywand.at

**Jetzt  
anfragen**

Gernot Johannes Maczek, BA  
+43 1 533 57 63  
wohnen@leywand.at

Ein Projekt von

**kibb**  
Immobilien



## NACH(HALTIG) GEDACHT

# REDEN WIR MITEINANDER

Geredet wird viel, über unzählige Themen, aus diversen Blickwinkeln. Problematisch wird es dann, wenn wir nicht mehr miteinander reden, zu allem eine unumstößliche Meinung haben und dadurch gegenseitigen Informationsgewinn verhindern. Wertlose Kommunikation.



Value One

**PETER ENGERT**  
ÖGNI-Geschäftsführer

**D**er Immobilien Investment Kongress am 22. Oktober bietet die Gelegenheit, miteinander zu reden: erstklassige Speaker, großartiges Publikum und viel Raum, sich auszutauschen und Informationen zu gewinnen, die unsere zukünftigen Entscheidungen unterstützen, verbessern, sicherer machen können. Voraussetzungen dafür sind Offenheit, Zuhören und Verstehen. Mit einer festgefahrenen Meinung zu jedem Thema und einer vorherrschenden Einstellung, selbst am klügsten zu sein, wird es nicht gelingen, einen Vorteil aus dem Kongress zu ziehen.

Das Team der ÖGNI versucht stets so zu kommunizieren, dass immer wieder wertvolle Informationen gewonnen werden. Zentral dabei ist unsere Einstellung: Wir wissen nicht alles, sind aber durch die tägliche Beschäftigung mit Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft Spezialisten auf diesem Gebiet. Nachhaltigkeit entwickelt sich, so wie viele andere Themen in der Wirtschaft, ständig weiter, daher muss sich auch unser Wissen ständig weiterentwickeln. Stillstand würde die Stellung der ÖGNI gefährden. In unzähligen Gesprächen hören wir gerne zu und hinterfragen so lange, bis wir verstanden haben. Nur so entsteht ein Mehrwert für unsere Tätigkeit. Unser Glück ist es, dass wir viele Menschen aus diversen Bereichen der Immobilienwirtschaft vom Wert der ÖGNI überzeugen können. Das Wissen dieser Menschen, die uns als Funktionäre oder Teilnehmer in diversen Arbeitsgruppen zur Verfügung stehen – nicht nur in Österreich, sondern

in vielen europäischen Staaten –, wird wertschätzend genutzt.

Auch wenn jeder von uns Ideologien mit sich trägt, versuchen wir, wissenschaftliche Erkenntnisse ideologiefrei zu bewerten. Wir müssen zum Glück keine Wahlen gewinnen und brauchen kein Ministerium, das uns mit Steuergeldern finanziert. Wir können uns ganz darauf konzentrieren, Themen mit uneingeschränktem und unbefangenen Blick auf den Wert für Gesellschaft und Wirtschaft zu betrachten. Wir versuchen außerdem, positiv zu kommunizieren. Keine Schreckensbilder, kein Muss und keine Verbote. Gesetzlicher Zwang ist nie der beste Weg, um Veränderungen durchzusetzen, aber manchmal leider alternativlos. Wir setzen daher auf Erklären, Bildung und Verständnis. Unsere Kommunikation und unsere Ausbildungen haben das Ziel, es Menschen zu ermöglichen, Nachhaltigkeit zu schätzen, weil sie sie verstanden haben. Um Menschen mit Informationen zu erreichen, braucht es auch Emotion. Heruntergebetete Faktenlisten langweilen und erschweren das Zuhören und Verstehen. Positive Kommunikation versuchen wir immer mit einer Beschreibung des Mehrwerts für das Gegenüber anzureichern. Dies gelingt vor allem dann, wenn wir den Kommunikationspartner und seine Herausforderungen gut kennen.

Miteinander reden ist ein guter Anfang. Ein Gespräch bringt Mehrwert, wenn alle Gesprächspartner offen mit den Inhalten umgehen. Das Team der ÖGNI bemüht sich, viele solcher Gespräche zu führen. Das gelingt nicht immer, aber immer öfter. ■

GEBERIT BAD UND SANITÄRTECHNIK

# FÜR MORGEN UND ÜBERMORGEN

SANITÄRRÄUM-  
PLANUNGBADEZIMMER-  
DESIGN

ROHINSTALLATION

TRINKWASSER-  
HYGIENE

SCHALLSCHUTZ



BRANDSCHUTZ

**KNOW  
HOW  
INSTALLED**

Geberit zählt seit 150 Jahren zu den Pionieren der Sanitärbranche. Die hochwertigen und innovativen Produkte für die Sanitärtechnik und das Badezimmer setzen immer wieder neue Standards. Einer von vielen Gründen, warum Wohnbauträger wie Buwog, Soravia, IES oder Hotels wie das Naturhotel Forsthofgut und The Leo Grand auf Geberit vertrauen. Mehr Information: [www.geberit.at/wohnbau](http://www.geberit.at/wohnbau)



## VOLLES HAUS BEI HERRMANN'S STRANDBAR

Rund 200 Gäste aus der Immobilienwirtschaft fanden sich am 5. September beim Immo-Frühstück von DMV della lucia Medienverlag und ARE Austrian Real Estate ein, um den Herbst mit der wichtigsten Mahlzeit des Tages zu starten.

**S**o voll war es bei der Strandbar Herrmann noch nie! Bei bestem Wetter fanden sich am Vormittag des 5. September rund 200 Immo-Profis ebendort ein, um das gemeinsame Immo-Frühstück auf Einladung des DMV della lucia Medienverlags und der ARE Austrian Real Estate zu zelebrieren. Das Immo-Frühstück hat dabei bereits Tradition. Elisabeth Della Lucia, Geschäftsführerin des DMV della lucia Medienverlags, rechnet vor: „Es ist bereits die 14. Auflage des Business Breakfast, das mittlerweile zum Fixpunkt der österreichischen Immobilienwirtschaft geworden ist.“

Neben Netzwerken und dem Genuss von Köstlichkeiten stand natürlich auch das Business im Vordergrund. Christine Dornaus, Geschäftsführerin der ARE, sagt: Der Markt springt wieder an, die Immobilien- und Baupreise stabilisieren sich wieder. Es rüttelt sich also alles wieder zu einer Normalisierung zurecht.“

Wesentlich ist dabei das Thema Nachhaltigkeit. Gerald Beck, Geschäftsführer der ARE, sieht die größten Chancen und Möglichkeiten der Branche vor allem in der Energieautarkie – sowohl in Bestandsgebäuden als auch im Development: „Wir als

ARE haben schon einige Projekte, die einen hohen Autarkiegrad erreichen. So haben wir unsere derzeit größte Entwicklung, das VILLAGE IM DRITTEN, unter das Thema Klimaschutz gestellt, wobei wir mit Tiefenbohrungen und PV-Anlagen einen sehr hohen Eigenabdeckungsgrad erzielen.“

Unter den Gästen wurden unter anderem gesehen: Franz Pörtl (EHL Investment Consulting), Karina Schunker (EHL Wohnen), Stefan Brezovich und Johannes Endl (ÖRAG), Eugen Otto (OTTO Immobilien), Michael Uher (Schindler Aufzüge), Manfred Wiltschnigg (GalCap Europe), David Breitwieser (OPTIN Immobilien), Wolfgang Kradischnig (DELTA), Stefan Kalt (Justimmo), David Beran und Whitney Chaibane (IMMOunited), Peter Ulm (allora Immobilien), Sascha Haimovici (IMMOcontract), Stephan Pasquali (3SI Immogroup), Erwin Größ (STRABAG Real Estate), Andreas Köttl und Alexander Pawkowicz (VÖPE), Wolfdieter und Andrea Jarisch (S+B Gruppe), Peter Engert (ÖGNI), Sandra Bauernfeind (Heimat Österreich), Gerhild Bensch-König (Raiffeisen WohnBau), Judith Kössner (willhaben) und viele, viele mehr.

■ CHARLES STEINER







Sandra Oblak

## IMMO-PICKNICK MIT INDOOR-WOHLFÜHL-FEELING

Im Schloss Pötzleinsdorf trafen zahlreiche Immobilienprofis zum traditionellen IMMMA-Immo-Picknick zusammen, um den Sommer würdig ausklingen zu lassen. Wobei das Picknick im klassischen Sinn war es diesmal zwar nicht, da sich das Wetter wenig erbarmungsvoll zeigte. Den vielen Gästen störte das nicht und auch auf die Stimmung färbten die widrigen Wetterverhältnisse nicht ab. Geschützt von Regentropfen wurde bis spät in den Abend netzgewerkt.



leadernetz/Mikreisen

## VÖPE FEIERT FÜNFJÄHRIGES BESTEHEN

Die Vereinigung Österreichischer Projektentwickler (VÖPE) hat am 10. September im Restaurant Kelsen im Parlament ihr fünfjähriges Bestehen gefeiert. Zahlreiche Branchenvertreter, Partnerorganisa-

tionen und Medien nahmen an der Veranstaltung teil. Die VÖPE zählt mittlerweile 90 Mitgliedsunternehmen und versteht sich als unabhängige Kompetenzstelle für Gesetzgebung und Regulierung.

## 125 JAHRE RLB OÖ MIT BESUCHERREKORD

Bei sommerlichem Wetter lud die Raiffeisenlandesbank Oberösterreich (RLB OÖ) am Dienstagabend zu ihrem traditionellen Sommerfest auf die Reiterplattform der Albertina – heuer mit besonderem Anlass: 125 Jahre Unternehmensgeschichte wurden gefeiert. Rund 1.400 Gäste aus Wirtschaft, Politik und Kultur folgten der Einladung, so viele wie nie zuvor.



Strobl



Katharina Schiffl

## CBRE-SOMMERFEST: COOLE DRINKS BEI HEISSEN GESPRÄCHEN

Bei perfektem Wetter, chilliger Atmosphäre und coolen Drinks trafen rund 280 Gäste aus der Immobilien- und Finanzwirtschaft beim traditionellen Sommerfest im Garten des Salonplafond im MAK auf Einladung von CBRE ein. CBRE-Austria-Chairman Andreas

Ridder zum Auftakt: „Ziemlich genau vor einem Jahr habe ich an dieser Stelle von deutlichen Signalen des Aufschwungs gesprochen. Das Bild hat sich weiter gefestigt. Lediglich das Tempo könnte noch ein wenig Fahrt aufnehmen.“

# SYNERGIEN ALS SCHLÜSSEL ZUR BEWERTUNG

**INTERVIEW** Bewertungen leben von Daten. Mit einer umfangreichen Echtdatenbasis macht Rustler von sich reden: Das Unternehmen bietet unter anderem Verkehrswert- und Nutzwertgutachten auch externen Auftraggebern österreichweit an. Maximilian Kainz, Teamleader Real Estate Valuation & Research bei der Rustler Immobilien treuhand, im Gespräch mit immobilien investment über Marktchancen und Vorteile für Bauträger.



Maximilian Kainz und Alexander Scheuch von Rustler.

## **Rustler bietet Bewertungen und Gutachten als Dienstleistung an. Welches Marktpotenzial sehen Sie darin und wer sind Ihre Hauptzielgruppen?**

**MAXIMILIAN KAINZ:** Wir bieten einerseits klassische Verkehrswertgutachten an – insbesondere in der Ankaufphase einer Liegenschaft, wo solche Gutachten für die Finanzierung notwendig sind. Hinzu kommen – vor allem, wenn sich ein Projekt in Entwicklung befindet – Nutzwertgutachten für die Wohnungseigentumsbegründung. Wir sind in der Lage, bereits während der Planungsphase ein vorläufiges Nutzwertgutachten zu erstellen, etwa anhand von Einreichplänen. Der Vorteil eines vorläufigen Nutzwertgutachtens ist, dass man entsprechend früh mit der Vermarktung der Wohnungen beginnen kann.

**ALEXANDER SCHEUCH:** Wir sind seit vielen Jahren für eine Vielzahl von Projektentwicklern aktiv, sowohl im gemeinnützigen als auch im freifinanzierten Segment. Ein Vorteil ist, dass wir durch unsere Standorte in den Bundesländern diese

Dienstleistungen österreichweit anbieten können – und das vergleichsweise kostengünstig. Das gelingt, weil wir einerseits erfahrene, regional verankerte Teams vor Ort haben und andererseits eine Vielzahl an eigenen Echtdaten in unsere Gutachten einfließen lassen können.

## **Nun gibt es doch einige Bewerter am Markt. Was machen Sie anders? Worin sehen Sie Ihren USP?**

**KAINZ:** Unser großer Vorteil gegenüber vielen anderen Bewertern, die oft nur reine Bewertungen anbieten, ist, dass wir intern durch unsere verschiedenen Gesellschaften sehr viel Know-how aufgebaut haben – etwa zu Baukosten, Sanierungskosten oder auch Bewirtschaftungskosten. Dadurch wissen wir beispielsweise, wie ein Bauträger oder Zinshauseigentümer denkt und kalkuliert. Zudem haben wir eine eigene Research-Abteilung, wodurch wir auf eine große Menge an Daten zurückgreifen können, zum Beispiel zu Miet- und Kaufabschlüssen. Unser USP liegt in den unternehmensinternen Synergien zwischen BauträgerInnen, MaklerInnen und VerwalterInnen. Dadurch können wir einen plausiblen und realitätsnahen Wert für die angefragten Gutachten generieren.

## **Wie spricht Rustler die Zielgruppe an? Welche Maßnahmen sind geplant beziehungsweise bereits umgesetzt?**

**SCHEUCH:** Wir setzen auf einen Mix aus Weiterempfehlungen, direkter Ansprache potenzieller AuftraggeberInnen und auf die Vielzahl unserer KollegInnen in den Bundesländern, die unsere Dienstleistungen auch in laufenden Kundengesprächen aktiv erwähnen.

**KAINZ:** Im Bereich der gemeinnützigen Gesellschaften und AuftraggeberInnen werden neben der Raschheit der Gutachtenerstellung und der lokalen Expertise auch unsere Erfahrung im Zusammenhang mit der Ausübung von Kaufoptionen und der Erstellung entsprechender Gutachten besonders geschätzt. Nicht zuletzt tragen auch unsere regelmäßigen Marktberichte und die Veröffentlichung von Echtdaten zu einer steigenden Bekanntheit und Nachfrage bei.

■ CHARLES STEINER

**Unser USP liegt in den unternehmensinternen Synergien zwischen BauträgerInnen, MaklerInnen und VerwalterInnen.**

MAXIMILIAN KAINZ

# DAS SIND DIE FINALISTEN DES DREA AWARDS 2025

Preisverleihung am 6. Oktober auf der Expo Real in München für die besten PropTechs in verschiedensten Kategorien.

Die Finalisten für die DREA (Digital Real Estate Association) Awards 2025 sind bekannt. Nach Prüfung zahlreicher Einreichungen hat die Jury, in der auch der DMV della Lucia Medienverlag vertreten ist, jene Unternehmen ausgewählt, die im Oktober auf der Expo Real in München gegeneinander antreten werden. Die Auszeichnung prämiiert digitale und nachhaltige Lösungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft – von Planung und Bau über Vermarktung und Betrieb bis hin zu neuen Kooperationsmodellen zwischen Unternehmen und Startups.

Das Finale findet am 6. Oktober 2025 von 17:00 bis 18:30 Uhr auf der Transform & Beyond Stage in Halle A3 der Expo Real in München statt. Dort präsentieren die Finalisten ihre Lösungen live, zusätzlich wird ein Publikumspreis vergeben.

In der Kategorie Buy, Sell & Rent treten Boorgen und Housemeister an. Die Kategorie Construction bestreiten Probis und Timberleicht. Im Bereich Digital Real Estate Marketing stehen Backbone und



Bright Spaces im Finale. In der Kategorie Sustainability sind metergrid und Next Sense nominiert. Für Manage & Operate wurden kw-solutions und ubicube ausgewählt. Den Preis für die beste Corporate-Startup-Kooperation werden BIG Bundesimmobiliengesellschaft & DiLT Analytics sowie DFH Wohnungsbau & Timberleicht unter sich ausmachen. ■

**JIB** analog  
2026

**20 %**  
Rabatt\* für  
immobilien invest  
-LeserInnen  
mit dem Code:  
**invest2026**

**SPRENGNETZ**  
Immobilien.  
Einfach. Sicher. Bewerten.

## Jahreskongress Immobilienbewertung

Präsenz-Fachkonferenz am 30. Januar 2026

### ECKDATEN:

**Termin:** 30.01.2026  
**Uhrzeit:** 09:00 - 18:00 Uhr  
**Format:** Präsenz in Wien  
**Ort:** Hotel DoubleTree by Hilton Vienna Schönbrunn



### Jährlich. Informativ. Brandaktuell.

Der Jahreskongress der Immobilienbewertung 2026 geht wieder on stage! Nach vielen digitalen Formaten heißt es nun: persönliche Begegnungen, intensives Networking und topaktuelle Insights aus erster Hand.

Am 30. Januar 2026 verwandelt sich Wien in den Treffpunkt der Immobilienbewertungsbranche – beim JIB 2026, Österreichs größter Jahrestagung für Immobilienbewertung.

Sichern Sie sich jetzt Ihren Platz und erleben Sie ein Event, das Impulse setzt und die Branche bewegt!



Im Grazer Level KS 1 Tower entstehen bis Ende 2026 177 Mietwohnungen.

## HOCH HINAUS – WOHNEN IM LANDMARK

Es war nicht die mangelnde Technik, die in Österreich erst vor 30 Jahren im großen Stil Hochhäuser entstehen ließ, sondern die große Skepsis des Österreicherers an sich hohen Gebäuden gegenüber. Daher ist auch der Rückstand Wiens in Bezug auf Wohnhochhäuser historisch gewachsen. Doch in den letzten Jahren werden es mehr.

Mit seinen 29 Stockwerken und 340 Wohnungen bietet das Wohnhochhaus „Grünblick“ im Viertel Zwei modernen Wohnraum.

**A**ls in den USA Ende des 19. Jahrhunderts das Hochhaus moderner Prägung „erfunden“ wurde, verhielt man sich in der Bundeshauptstadt zunächst einmal abwartend. Wohnhochhäuser hatten im Gegensatz zu anderen internationalen Städten wie New York, Paris oder London, ein eher schlechtes Image. Man empfand Wolkenkratzer für den Typus der europäischen Stadt als ungeeignet und sprach eben

nicht von Wolkenkratzern, sondern von Hochhäusern.

Daher wuchs Wien nicht in die Höhe, sondern in die Breite und bis man Hochhäuser baute, dauerte es mit wenigen Ausnahmen fast 100 Jahre. Lediglich in der Wiener Herrngasse wurde in den 1930er Jahre ein einziges Hochhaus errichtet, das mit 15 Stockwerken und einer Höhe von 52 Metern ab Ende 1932 neben dem Stephansdom lange Zeit die Wiener Skyline prägte. Dann war über ein halbes Jahrhundert Pause. Es entstanden zwar die ersten Bürotürme, aber Wohnen war noch nicht eingesagt. Schließlich wagte man sich in Wien doch daran, Wohnraum in die Höhe zu bauen – grundsätzlich in den neuen Stadtentwicklungsgebieten, die erschlossen wurden.

### DER ANFANG IN DEN 2000ER JAHREN

Den Startschuss machte im Jahr 2000 der 110 Meter hohe Mischek Tower in der Donaucity. Es folgte 2002 das Hochhaus Neue Donau von Harry Seidler. Seitdem sind zahlreiche Projekte entstanden, unter anderem der Helio Tower, The One, der Marina Tower, das Triple oder das Hoch 33. Mittlerweile ist es schon so etwas wie ein Statussymbol in einem der Hochhäuser zu wohnen, zumal sie auch technisch



OLN

Hohensim Architektur

sehr ausgefeilt sind und alle den Bewohnern und Bewohnerinnen unterschiedliche Besonderheiten bieten. „Wir sehen immer öfter, wie wichtig es den Menschen ist, in einem Wohnhaus zu leben, das über einen eigenen Charakter verfügt, mit dem man sich identifizieren kann. Das schafft auch Community innerhalb des Hauses“, so Aleksandra Mitrovic, Leiterin des Fachbereichs, Wohnen Miete beim Immobilienexperten ÖRAG. Das Unternehmen vermarktet die DC Flats, deren Fertigstellung bis Ende 2025 geplant ist. Die 302 Mietwohnungen versprechen alles, was man sich von modernem Wohnen wünschen kann. In unmittelbarer Nähe reißen sich die Danubeflats neu in die Riege der Wiener Wohntürme ein. Mit 180 Metern und 48 Stockwerken ist es der höchste Wohnturm Österreichs und bietet High-End-Wohnen auf internationalem Niveau.

Das moderne Konzept des „Momento“ spricht sowohl eine lokale als auch internationale Zielgruppe an – von Expats über Familien bis hin zu all jenen, die ein urbanes Zuhause mit hochwertigem Wohnkomfort suchen. Das Angebot wird durch ein umfangreiches Spektrum an gemeinschaftlich nutzbaren Einrichtungen ergänzt. „Greystar setzt mit dem Momento auf ein urbanes Wohnkonzept, das moderne Ansprüche an Flexibilität, Komfort und Community Building ideal verbindet“, so Karina Schunker, Geschäftsführerin der EHL Wohnen, die mit der Vermarktung beauftragt wurden.

## POOL MIT AUSBLICK

Mit seinen 29 Stockwerken und 340 Wohnungen bietet das Wohnhochhaus „Grünblick“ im Viertel Zwei nicht nur modernen Wohnraum. Eine Besonderheit des Projekts ist der Pool am Dach zu Entspannung und Erholung mit atemberaubendem Blick über die Wiener Skyline. Ebenfalls im zweiten Wiener Gemeindebezirk entstand mit dem Wohnhochhaus Leywand im Nordbahnviertel eine Wohnanlage, „die das städtische Wohnen neu denkt“, so Thomas Auböck, Geschäftsführer der Firma KIBB Immobilien, die das Projekt entwickelt. Neben den Privatwohnungen bietet das Gebäude eine Reihe von Gemeinschaftseinrichtungen – darunter eine Dachterrasse, einen Co-Working-Space, einen Gemeinschaftsraum, mehrere Fahrradabstellräume sowie einen Wellness-Bereich und Gästeapartments. „Wir verstehen zeitgemäßes Wohnen als Zusammenspiel von Privatheit und Gemeinschaft“, erklärt Thomas Auböck: „Uns war wichtig, nicht nur Wohnungen zu bauen, sondern ein lebendiges und durchdachtes Wohnumfeld, das den Alltag der Bewohner bereichert.“ Leywand wurde mit dem FI-ABCI Prix d'Excellence Austria 2025 in der Kategorie Wohnen ausgezeichnet.

Auch in den Bundesländern werden Wohntürme errichtet, die als Landmark die jeweiligen Städte prägen. Mit der Fertigstellung des 21-stöcki-



KIBB-Immobilien

gen Wohnbauprojekts „High Five“ am Bulgariplatz in Linz wurde ein bedeutender Meilenstein in der städtebaulichen Entwicklung erreicht – der ca. 70 Meter hohe Turm setzt neue Maßstäbe für urbanes Wohnen in der oberösterreichischen Landeshauptstadt. In Graz wird Ende 2026 der „Level KS 1 Tower“ fertiggestellt. Das energieautarke Landmark-Building entsteht im zentrumsnahen Stadtteil Gries und wird 177 Mietwohnungen umfassen.

■ WALTER SENK

Im Leywand wurden 196 moderne Eigentumswohnungen realisiert.

## Jetzt in Wien investieren!

KOBEL GASSE 9

Hochmoderne Wohnungen, von der gemütlichen 2-Zimmer-Wohnung bis hin zur großzügigen 4-Zimmer-Maisonetten-Wohnung, lassen den Charme der ehemaligen Vorstadt Simmering erleben. Beste Verkehrsanbindung ist gesichert: Der Stephansplatz lässt sich mit der Linie U3 in wenigen Minuten erreichen. In der Kobelgasse finden Sie Ihren persönlichen Rückzugsort am Puls der Stadt!

**JETZT INVESTIEREN**  
Krisensicher und nachhaltig  
Nutzen Sie die Vorteile gesunkener Zinsen!

HWB (kwh/m2/Jahr): 24

46 Wohnungen von 44 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup>

Perfekt als Vorsorgewohnung, Anlageobjekt oder Eigenheim

Kauf mit Vorsteuerabzug möglich

umfangreiche Ausstattung

Küchen inklusive

Jetzt informieren:  
+43 7242 / 9396 7770



46 Wohnungen  
Fertigstellung  
September 2025



consulting-company.at

**CONSULTING COMPANY**  
IMMOBILIEN



# WENN DIE MIETPREISBREMSE DEN WOHNBAU AUSBREMST

**ANALYSE** Die Nachwirkungen der Zinsachterbahnfahrt ab Mitte 2022 sind heute deutlich spürbar. Die Zahl der Neubauf Flächen hinkt deutlich hinter dem Bedarf hinterher, vor allem im Mietsektor steigen die Preise deutlich. Die von der österreichischen Bundesregierung ab dem kommenden Jahr vorgesehene Mietpreisbremse dürfte den Mangel allerdings verstärken.

Eine Mietwohnung muss man in Wien mittlerweile lange suchen, in dieser Kategorie wird auch nicht im erforderlichen Ausmaß gebaut. Die Immobilienbranche befürchtet, dass die von der Regierung geplante Mietpreisbremse das Dilemma verschärfen wird.

**N**un ist es fix. Ab dem kommenden Jahr wird die österreichische Bundesregierung auch in die frei finanzierten Mieten eingreifen. Während die Mieten im regulierten Bereich ab 2026 um maximal zwei Prozent steigen sollen, ist für den frei finanzierten Bereich geplant, dass ab einer Inflationsrate von drei Prozent nur die Hälfte der darüber hinausgehenden Inflation an den Endkonsumenten weitergegeben werden darf. Für den inflationsgeplagten Wohnungssuchenden mag das auf dem ersten Blick ein willkommenes staatliches Machtwort sein, schließlich ist alles teurer geworden. Doch wird die Rechnung ohne den Wirt gemacht – dem, der die Wohnungen bauen soll.

## HOHE KOSTEN, SCHWINDENDE ERTRÄGE

Seit dem Beginn der Zinsachterbahnfahrt Mitte 2022 ächzt nämlich auch die Immobilienwirtschaft unter einer Vielzahl an Problemen: Die vor drei Jahren hochgeschnehten Zinsen fraßen die Liquidität auf, die Baukosten sind hoch, und sowohl die Personalkosten als auch die Ausgaben für Energie haben sich in sämtlichen Gewerken deutlich erhöht. Zusätzlich hat sich die Nachfrage nach Wohnraum – mitunter durch die heuer ausgelaufene KIM-Verordnung – vom Eigentumssektor in den Mietbereich verlagert. Die Folge: Wohnungen im Vollenwendungsbereich des MRG sind schwer zu bekommen und wenn, dann nur befristet – und im frei finanzierten Bereich haben die Mieten sprunghaft ange-

zogen. Denn gerade im Mietwohnungssektor wird zurzeit wenig gebaut. In der Immobilienwirtschaft warnt man indessen davor, dass eine Mietpreisbremse den Wohnraummangel lediglich verschärfen würde, da sich der Neubau mitsamt den Errichtungskosten so nicht mehr rechnet. Oder salopp in Buchhalter-Sprech gesagt: Die Aufwandskonten werden zusätzlich belastet, dafür schmelzen die Erfolgskonten. Die durch eine Mietpreisbremse erzielbaren Einnahmen hielten mit den Errichtungskosten einfach nicht mehr mit, so das Argument. Ergo werde auch weniger gebaut. Auch, weil institutionelle Investoren Wohnobjekte maximal aus dem Bestand ankaufen, während Projektstarts oder Forwards über diese Investorengruppe derzeit kein Thema sein dürften. Und große Entwickler, die noch Mietwohnungen zu bauen begonnen haben, kann man derzeit an einer Hand abzählen.

## FERTIGSTELLUNGEN NIEDRIG, ZU WENIG ANGEBOTE

Die Halbjahreszahlen von EHL Wohnen zeichnen jedenfalls ein durchwachsendes Bild der Bereitstellung von Mietwohnungen. Für das heurige Jahr rechnet man in Wien im frei finanzierten Bereich mit der Fertigstellung von knapp 2.400 Einheiten, im kommenden Jahr soll der Wert auf unter 1.900 Wohnungen schrumpfen. Zum Vergleich: 2022 lag der Wert bei fast 6.000 Wohneinheiten. Gleichet man die Zahlen mit dem Bevölkerungswachstum ab, ist

die Situation im Mietsektor kritisch: Seit 2024 ist die Wiener Stadtbevölkerung um rund 23.000 Menschen gewachsen: eine explosive Mischung, die sich auch an Immobilieninseraten ablesen lässt. Auf den gängigen Plattformen ImmoScout24 oder willhaben waren mit Stand Anfang September rund 2.000 bis 2.500 durchschnittliche Zweizimmerwohnungen inseriert. Sucht man nach Mietwohnungen für Familien, sprich ab drei Zimmern, nimmt die Anzahl der inserierten Wohnungen deutlich ab. Wohnungssuchende müssen sich also in Geduld üben. Dass die Suche nach der passenden Wohnung mitunter Monate dauern kann, ist mittlerweile die Regel.

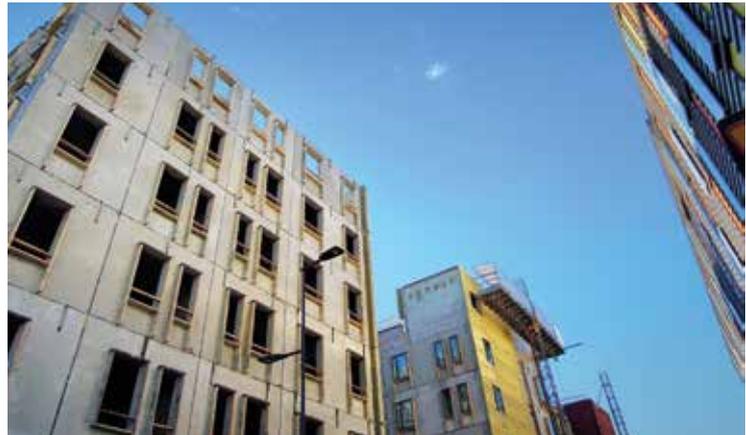
### ZARTES COMEBACK VON EIGENTUM

Zumindest dürfte sich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen seit der zuletzt erfolgten und vorläufig letzten Zinsanpassung durch die EZB auf zwei Prozent wieder leicht nach oben bewegt haben. Laut der aktuellen Wohnstudie von s REAL liegen dabei besonders Gebrauchtimmobiliën im Fokus, dort sei das Angebot breit gefächert, und für die Käufer sei auch Verhandlungsspielraum vorhanden. Schwieriger ist die Situation allerdings im Neubausegment, da sich hier nicht zuletzt die erhöhten Baukosten deutlich zu Buche geschlagen haben. Zwar sei Wohneigentum laut einer Analyse der UniCredit Bank Austria im Vergleich zu 2022 „leistbarer“ geworden, im Zehnjahresvergleich sei Wohneigentum jedoch immer noch schwer erschwinglich. Im heurigen ersten Halbjahr führte die Analyse einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 4.000 Euro an – 300 Euro weniger als noch 2022. Jedoch: Ausgehend vom Wert von vor zehn Jahren ist der Preis immer noch zweieinhalbmal so hoch wie damals. Andererseits ist das Medianeinkommen der Haushalte seit 2022 um 22,5 Prozent gestiegen, und auch der Durchschnittszinssatz für Wohnkredite liegt bei aktuell 3,4 Prozent.

### EINKOMMENSCHWACHE HABEN DAS NACHSEHEN

Dennoch bleiben vor allem einkommenschwache Haushalte vom Eigentumserwerb ausgeschlossen und sind damit gezwungen, auf den Mietsektor auszuweichen. Nur: Da im Mietsegment weniger Angebot herrscht, weil eben zu wenig gebaut wird, sind es wohl jene mit geringerem Einkommen, die die Hauptlast der Mieterhöhungen tragen dürften. Damit wird die von der Regierung angedachte Mietpreisbremse eher kosmetischer Natur sein. Jene, die bereits eine Wohnung gefunden haben, profitieren vielleicht davon – die, die eine suchen, werden aufgrund des geringen Angebots nichts davon haben.

Immerhin hat die Vereinigung Österreichischer Projektentwickler einen Gegenvorschlag zur Mietpreisbremse in Form eines neuen Wohnkostenin-



dex präsentiert: Kern des Vorschlags ist ein neuer Wohnkostenindex, der sich zu 70 Prozent aus dem sogenannten Kern-Verbraucherpreisindex (Kern-VPI) und zu 30 Prozent aus dem Baukostenindex zusammensetzt. Ziel ist, die Wohnkosten kalkulierbar zu machen, die Inflation zu bremsen und weiterhin Investitionen in die Erhaltung, Sanierung und den Neubau zu ermöglichen. Denn letztendlich lassen sich die Mietpreise nur durch ein stärkeres Angebot an Wohnungen drücken, ist man sich in der Branche einig. Ob das von der Politik aber gehört werden wird, bleibt abzuwarten.

■ CHARLES STEINER

Neubauwohnungen sind zwar „leistbarer“ als noch 2022, erschwinglich sind sie für viele aber immer noch nicht.

**PROFITIEREN SIE VON  
UNSEREM KNOW-HOW!**

**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**WIR SIND IHRE EXPERTEN FÜR:**

- » Marktwerteinschätzungen
- » Verkehrswertgutachten
- » Nutzwertgutachten
- » Technische Due Diligence für InvestorInnen
- » Gutachten für die Ausübung von Kaufoptionen



**Mag. Maximilian Kainz**

TEAMLEITER BEWERTUNG & RESEARCH

+43 1 894 97 49 660

kainz@rustler.eu



## DIE ZUKUNFT STEHT SCHON: UMNUTZUNG STATT ABRISS

**REPORTAGE** Ein chinesisches Behördenhaus wird zur Farbinsel, ein Bahnhof in den Pyrenäen zur Herberge für Reisende mit Stil, ein einst stinkendes Schwimmbad zur Bühne für Gemeinschaft. Der Baustoff der Zukunft? Vergangenheit.



Shangri-La Shougang  
Park Hotel Beijing

**D**as nachhaltigste Gebäude ist jenes, das nicht gebaut werden muss.“ Peter Engert, Geschäftsführer der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI), bringt auf den Punkt, was vielen in der Branche inzwischen klar wird und was dennoch oft ignoriert wird: Ressourcen sparen heißt in erster Linie, Bestehendes zu nutzen. Statt Stahl, Beton und Glas in neue Türme zu gießen, geht es um das Erkennen von Möglichkeiten im Vorhandenen. Darin liegt nicht nur ökologische Weisheit, sondern auch architektonische Poesie.

Selbst eine Megamacht wie China versteht die Nachnutzung als Chance. Zum Beispiel wurde im südchinesischen Shenzhen das monotone Behördengebäude des Women and Children's Centre unter der Leitung des niederländischen Architekturbüros MVRDV in ein farbenfrohes, offenes Zentrum verwandelt. Balkone wurden verlängert, bunte Fassadenmodule angebracht, neue Räume für Gemeinschaft und Austausch geschaffen. Ein Symbol für sozialen Wandel inmitten der Megacity.

Ein gutes Stück weiter nördlich, in Peking, wurde das Gelände eines stillgelegten Stahlwerks in ein Luxushotel verwandelt. Das noble Shangri-La Shougang Park Hotel bewahrt bewusst die industrielle Silhouette: Kräne, Hallen, Stahlträger sind nicht Dekor, sondern Erzählung. Es geht um das Eingedenken an Arbeit, Produktion und Wandel in einem Ambiente, das heute internationale Gäste empfängt. Der sogenannte Industrial Chic ist dabei weit mehr als Ästhetik. Er ist gebaute Erinnerung.

Auch in Europa finden sich zahlreiche wegweisende Projekte. In London wurde ein funktionaler 1990er-Bürobau zum Import Building umgebaut. Heute ist es ein Vorzeigeobjekt für moderne Büroarchitektur mit recycelten Materialien, Dachgärten und einer CO<sub>2</sub>-reduzierten Gesamtbilanz. Das Londoner Architekturbüro Studio RHE verwandelte das Gebäude mit minimalinvasiven Eingriffen in einen Ort für kollaboratives Arbeiten.

Oder – besonders beeindruckend – die Umnutzung der leerstehenden St.-Franziskus-von-Assi-

si-Kirche in den Niederlanden. Das Konzept, das korrekter Weise den Namen „Holy Water“ trägt, sieht vor, das denkmalgeschützte Gotteshaus in ein öffentliches Schwimmbad zu verwandeln. Es kommt aber noch ärger: Das Herzstück des Entwurfs ist ein verstellbarer Schwimmbadboden im ehemaligen Kirchenschiff. Diese innovative Lösung ermöglicht eine flexible Nutzung: Neben dem klassischen Schwimmen kann die Halle für unterschiedlichste Veranstaltungen genutzt werden. Besonders spektakulär ist die Möglichkeit, den gesamten Raum mit einer dünnen Wasserschicht zu bedecken. Dadurch entsteht eine Spiegelung der Kirchenarchitektur – Besucherinnen und Besucher erleben so das Gefühl, auf dem Wasser zu wandeln – kennt man doch irgendwoher aus der Geschichte ...

Nachnutzung muss nicht immer teuer sein, sondern kann kreativ abgehen. Katharina Sparer und Jan Waldner haben ein in den 60er Jahren erbautes Haus im Südtiroler Ort Auer gepimpt, anstatt weitere Flächen zu versiegeln. Das Ergebnis ist unglaublich: Das Hotel Amadeus ist ein einzigartiger Flashback in die 80er und 90er Jahre ist. In dem Retro-Haus kann man sein Bier beim Pool selbst zapfen, eine frische Foccacia im haus-eigenen Bistro holen, und mit Billiard, Flipper und



Heerlen Holy Water

Poker die Zeit verträdeln bis am Abend die Weindegustation startet oder der DJ zum Aperitivo auflegt. Zurückziehen? Ja, im Netflix-Raum.

MVRDV, Zecc Architekten

# SCHNELLER VERMIETEN & VERKAUFEN

## DER WILLHABEN MARKTMONITOR

- Wertvolle **Markteinblicke & Trends**
- **Angebot, Nachfrage & Preise** im Überblick
- **Fundierte Entscheidungen & bessere Vermarktung**



AKTUELLE  
MARKTDATEN  
AUF EINEN  
BLICK!





Barceló Hotel Group

Estacion Canfranc A  
Royal Hideaway Hotel

Spektakulär ist das Comeback des einst verlassenem Bahnhofs Canfranc in Nordspanien. Einst Durchgangsort für Spione und Schmuggler, stand das Gebäude jahrzehntelang leer. Heute

beherbergt es ein Fünf-Sterne-Hotel der Royal Hideaway Collection mit restaurierten Bahnsteigen, originalgetreuen Leuchtern und einem Saal, der noch immer den Atem des 20. Jahrhunderts trägt.

Ob in China, Spanien oder Südtirol, das Narrativ ändert sich. Bauen bedeutet heute nicht mehr zwangsläufig neu zu bauen. Es bedeutet, Verantwortung zu übernehmen. Der Gebäudebestand ist unser größtes Rohstofflager. Unsere stillgelegten Bahnhöfe und Bürohäuser sind kein Müll. Sie sind Material, Geschichte, Raum.

■ HEIMO ROLLET



Tiberio Sorvillo

Hotel Amadeus

## RENAISSANCE DER BRACHEN

**INTERVIEW** „immobilien investment“ im Gespräch mit Wolfgang Kradischnig, CEO der DELTA AG, und Chris Müller, CEO von Cmb.industries, warum Brownfields die Zukunft der Stadtentwicklung prägen werden.



Delta AG

Chris Müller  
und Wolfgang  
Kradischnig

**Vor zehn Jahren war „Brownfield“ kaum ein Thema, heute spricht man deutlich häufiger davon. Warum?**

**WOLFGANG KRADISCHNIG:** Früher waren Brownfields negativ besetzt – als kontaminierte Altlasten. Heute sehen wir sie als Potenzialflächen, als Möglichkeitsräume. In Tschechien wurden rund 4.000 Brownfields kartiert. Diese Flächen waren blinde Flecken in den Städten, ungeliebte Lost Places. Jetzt sind sie Chancenräume für Fortschritt und neue Stadtentwicklung.

**Also so etwas wie eine Landbank?**

**KRADISCHNIG:** Genau. Aber entscheidend ist ein holistischer Zugang: Umfeldanalysen, die Geschichte des Ortes, die Einbindung von Architektur, Technik und Umwelt. Brownfields haben Lebenszyklen – von der industriellen Nutzung über den Verfall bis zur Transformation. In dieser Übergangsphase liegt ihr Wert.

**CHRIS MÜLLER:** Und es geht auch um Nachhaltigkeit. Österreich versiegelt täglich Flächen in der Größe von 17 Fußballfeldern, obwohl Millionen Quadratmeter leerstehen. Warum also auf der grünen Wiese bauen? Eine Brownfield-Entwicklung produziert weniger CO<sub>2</sub>, reduziert den Rohstoffverbrauch und Transporte.

**Gibt es Beispiele, die zeigen, wie das gelingt?**

**MÜLLER:** Ja, zwei aktuelle Projekte in der Ukraine: das Jam Factory Art Center in Lwiw und ein Areal in Iwano-Frankiwsk – Promprylad.Renovation. Dort entstehen durch die Umnutzung alter Strukturen neue Impulse – aus der Notwendigkeit, vorhandene Ressourcen effizient einzusetzen.

**KRADISCHNIG:** Solche Projekte zeigen: Brownfields sind nicht nur Flächen, sondern auch Orte der Wiedergeburt. Sie prägen die Identität, verbinden Stadtteile und geben der Stadtentwicklung neuen Atem.

■ CHARLES STEINER



Jam Factory Art Center, Lviv



Promprylad.Renovation, Ivano-Frankivsk



Tabakfabrik Linz

## Vom Industrieareal zum Impulsgeber: DELTA und Chris Müller gestalten die Zukunft von Brownfields

**In einer Zeit, in der Raum und Ressourcen zunehmend knapper werden, setzt die DELTA Gruppe gemeinsam mit Chris Müller ein kraftvolles Zeichen:**

Die Revitalisierung von Brownfields – brachliegenden Industriearealen – ist nicht nur eine architektonische Herausforderung, sondern auch ein gesellschaftliches Versprechen für mehr Nachhaltigkeit, Innovation und kulturelle Vielfalt. Unter der „Green Mission“ der Expert:innen von DELTA und mit dem heute bei Cmb.industries tätigen Chris Müller als Impulsgeber werden Brownfields mit visionärem Denken zu Leuchtturmprojekten transformiert.

Chris Müller, CEO Cmb.industries: *„Ein Gebäude ist mehr als nur Stein und Beton. Es ist durchtränkt mit Geschichte. Wenn seine Funktion stirbt, erwacht ein neuer Geist. Wir heben goldene Energie als verdichtete Form von Historie, Emotion und Wirkung – und transformieren sie zu auratischen Räumen mit Atmosphäre, Bedeutung und Potenzial.“*

Wolfgang Kradischnig, CEO DELTA Gruppe: *„Die Zukunft der Stadtentwicklung liegt nicht im Neubau auf der grünen Wiese, sondern in der intelligenten Nutzung bestehender Ressourcen.“*

Die Auseinandersetzung mit Geschichte, Nutzungspotenzial und Umfeld – die Verbindung mit dem gesamten umliegenden Bestand – ist laut DELTA und Chris Müller keine nostalgische Geste, sondern ein Erfolgskriterium. Denn nur, was angenommen wird, lebt fort.



**Architektur  
Baumanagement  
Consulting**



**DELTA. Beyond Building.**

# NACHGEFRAGT NACHHALTIG

**INTERVIEW** Wie WINEGG auf die Wohnraumknappheit in Wien reagiert und warum Nachhaltigkeit wichtig ist: Hannes Speiser, Prokurist der WINEGG Realitäten GmbH, im Gespräch mit „immobilien investment“ über Marktchancen, Investoreninteresse und nachhaltige Projektentwicklung.

**Wohnraum wird in Wien knapp, neue Bauprojekte sind selten. Wie beurteilen Sie die Lage am aktuellen Markt?**

**HANNES SPEISER:** Der Wiener Wohnungsmarkt steht aktuell vor einer deutlichen Angebotsverknappung. Wir beobachten einen starken Rückgang bei den Baubewilligungen, und auch die Bautätigkeit insgesamt befindet sich auf einem historischen Tiefstand. Gleichzeitig steigt jedoch die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem, nachhaltigem Wohnraum kontinuierlich an. Besonders gefragt sind derzeit sofort verfügbare Neubauprojekte in guten Lagen, die nachhaltige Standards erfüllen. WINEGG reagiert darauf mit nachhaltiger Projektentwicklung, hoher architektonischer Qualität und einem klaren Fokus auf bleibende Werte, die Generationen überdauern sollen.

**Die Zinsen sind derzeit wieder auf einem halbwegs annehmbaren Niveau. Wirkt sich das bei WINEGG auf den Verkauf aus?**

Ja, das spüren wir deutlich. Das Interesse an unseren Projekten nimmt spürbar zu, vor allem aber sehen wir eine wachsende Zahl konkreter Abschlüsse. Das betrifft sowohl Eigennutzer als

auch Kapitalanleger, die durch die gestiegenen Mieten wieder aktiver werden. Viele unserer Projekte sind teilweise sofort verfügbar, nachhaltig zertifiziert und auf langfristige Wertsteigerung ausgerichtet – das überzeugt. Wir merken auch, dass viele Investoren nun jene Vorhaben realisieren, die sie in den vergangenen Monaten aufgeschoben haben.

**Laut einer aktuellen Studie sucht die Mehrheit der Österreicher nach nachhaltigen Wohnungen. Wie trägt WINEGG diesem Thema Rechnung?**

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie – sowohl bei Neubauten als auch bei Bestandsentwicklungen. Alle unsere Projekte streben eine DGNB-Gold-Zertifizierung an und sind mit der EU-Taxonomie konform. Photovoltaik-Anlagen, Fernwärmeanschlüsse, Smart-Home-Lösungen und der Einsatz langlebiger Materialien gehören bei uns zum Standard. Beispiele dafür sind Projekte wie „GRAND GARDEN“, „THE ARIK“ oder „THE FUSION by WINEGG“.

**Welche Projekte hat WINEGG aktuell in der Pipeline?**

Wir haben derzeit mehrere Projekte in unterschiedlichen Phasen der Entwicklung. „GRAND GARDEN“ im 16. Bezirk wird ab 2026 insgesamt 124 Einheiten mit DGNB-Gold-Zertifizierung bieten. Ebenfalls im 16. Bezirk befindet sich „THE ARIK“ mit 150 Einheiten – der Verkaufstart erfolgte im Juli 2025. In der Ottakringer Straße 26 im 17. Bezirk entstehen 60 Wohneinheiten. Dieses Projekt ist bereits im Bau, erfüllt die EU-Taxonomie-Vorgaben und wird im ersten Quartal 2026 fertiggestellt. In der Siebenbrunnengasse 44 im 5. Bezirk entstehen 67 Einheiten, der Baubeginn erfolgt bereits mit Herbst 2025. Bereits fertiggestellt sind unsere Wohnprojekte in der Arndtstraße 50 im 12. Bezirk sowie in der Fahrbachgasse 6–8 im 21. Bezirk, wo modernes Wohnen an der Alten Donau realisiert wurde – beide sind sofort bezugsfertig. Interessenten können hier einen Besichtigungstermin für unsere Musterwohnungen vereinbaren und nachhaltige Wohnqualität hautnah erleben. ■

## HANNES SPEISER

Prokurist bei WINEGG Realitäten GmbH



[winegg.at/wohnprojekte](https://winegg.at/wohnprojekte)



## EXKLUSIVES WOHNGEFÜHL IM HERZEN VON MARGARETEN

67 EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN

2 BIS 6 ZIMMER | 30 BIS 220 M<sup>2</sup>

GÄRTEN, BALKONE, LOGGIEN & TERRASSEN

GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN | INNENHOF-OASE

[SIEBENBRUNNENGASSE44.AT](https://www.siebenbrunnengasse44.at)

## WOHNEN AM PARK – URBAN & GRÜN

150 HOCHWERTIGE EIGENTUMSWOHNUNGEN

1 BIS 4 ZIMMER | 30 BIS 130 M<sup>2</sup>

PHOTOVOLTAIK | FERNWÄRME

VERKEHRSBERUHIGT & ZENTRUMSNAH

[THE-ARIK.AT](https://www.the-arik.at)



## MODERNES WOHNEN NAHE WILHELMINENBERG

124 PROVISIONSFREIE EIGENTUMSWOHNUNGEN

2 BIS 6 ZIMMER | 39 BIS 245 M<sup>2</sup>

PRIVATE & URBAN GARDENING

VIelfÄLTIGER WOHNUNGSMIX

[GRAND-GARDEN.AT](https://www.grand-garden.at)



# MIT HOLZ DEN WOHNBAU ANKURBELN

**INTERVIEW** Seit geraumer Zeit setzt auch die ARE Austrian Real Estate auf den Baustoff Holz. Im „immobilien investment“-Interview erklärt Gerald Beck, Geschäftsführer der ARE, welche Vorteile Holz gegenüber herkömmlichen Baustoffen hat und warum Nachhaltigkeit beim Bauen nicht mehr wegzudenken ist.



Wildgarten Holzhäuser,  
Wien

**Die Zahl der Neubauprojekte ist seit Mitte 2022 deutlich gesunken, Wohnraum wird zunehmend knapp. Wie beurteilen Sie die Lage am Wohnmarkt als einer der Player, die nach wie vor bauen?**

**GERALD BECK:** Es stimmt, die Neubaurate ist nach wie vor sehr niedrig. Würden im Jahr 2024 bundesweit noch rund 37.000 neue Wohnungen errichtet, werden es 2025 voraussichtlich nur etwa 25.200 sein. Wir bauen weiterhin und schaffen mit Projekten wie dem „VILLAGE IM DRITTEN“, „VIENNA TWENTYTWO“ und „Im grünen Mödling“ dringend benötigten Wohnraum, insbesondere in Wien und Umgebung. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag, Preissteigerungen entgegenzuwirken, die sich vor allem durch die Verknappung automatisch ergeben.

**Seit einiger Zeit setzen immer mehr Entwickler auf Holz- bzw. Holzhybridbau, so auch die ARE. Was ist der Vorteil des Baustoffs Holz hinsichtlich Baukosten und -geschwindigkeit? Welche Herausforderungen gibt es?**

Holz ist ein nachwachsender Rohstoff, der bei uns regional bezogen werden kann. Außerdem sorgt Holz für eine angenehme Atmosphäre in Gebäuden, egal ob in Wohnräumen oder auch beim Arbeiten. Aufgrund des hohen Vorfertigungsgrads kann mit Holz schneller gebaut werden als mit Beton. Um das Potenzial des Baustoffs optimal ausschöpfen zu können, braucht es moderne Forschung und Lehre. Der BIG-Konzern unterstützt seit 2023 eine Stiftungsprofessur für

Holzbau und Entwerfen im urbanen Raum an der Technischen Universität Wien. Mit den Erkenntnissen daraus wollen wir den CO<sub>2</sub>-Eintrag unserer Bauaktivitäten sinnvoll reduzieren.

**Erste Projekte mit dem Baustoff Holz sind bereits umgesetzt, weitere in Bau. Welche Learnings aus der Errichtung solcher Immobilien kann man in die Planung für neue Projekte einfließen lassen?**

Richtig, erste fertige Projekte gibt es beispielsweise bereits im Wildgarten. Aktuell bauen wir in Mödling Wohnhäuser mit 47 Wohnungen, die oberirdisch komplett in Holzbaweise errichtet werden. Darüber hinaus kommt der Baustoff auch bei Wohn- und Bürogebäuden im VILLAGE IM DRITTEN zum Einsatz. Dort in Hybridbauweise mit Beton. Aus Erfahrung wissen wir, dass Holzbauprojekte eine etwas längere Planungszeit erfordern. Hier könnte das ECI-Modell (Early Contractor Involvement) Sinn machen – also die frühzeitige Einbeziehung der Fachfirma.

**Das Thema Nachhaltigkeit ist angesichts des Klimawandels nicht nur bei den Entwicklern, sondern zunehmend auch bei den Endkonsumenten angekommen. Was bedeutet für die ARE Nachhaltigkeit, worauf legt man besonderen Wert?**

Wir legen großen Wert auf Nachhaltigkeit, die sich von der Planung über das Bauprojekt bis zum Betrieb und insgesamt über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie erstreckt: Das beginnt bei der Entwicklung möglichst auf Brownfield-Liegenschaften oder der Nutzung von Bestandsimmobilien und inkludiert eine kluge Bauweise bis hin zur klimaschonenden Energieversorgung und Bewirtschaftung. Gerade Endkonsumenten legen großen Wert auf ein angenehmes Raumklima und eine energieeffiziente, preiswerte Energieversorgung. Somit spielen attraktive Sicht- und Belichtungsachsen, Beschattungsmöglichkeiten, die Belüftung und die Möglichkeit zur Temperierung im Sommer eine große Rolle. ■



Daniel Hinterramskogler

Gerald Beck,  
Geschäftsführer ARE

## „LEISTBARKEIT BLEIBT DAS DOMINIERENDE THEMA“

**INTERVIEW** Thomas Auböck, Geschäftsführer von KIBB Immobilien, spricht im Interview mit „immobilien investment“ über den aktuellen Wohnungsmarkt und warum man seit mehreren Jahren die Strategie verfolgt, nach höchsten ökologischen Standards zu bauen.

### Wie beurteilen Sie die aktuelle Lage am Wohnimmobilienmarkt?

Die Lage am Wohnimmobilienmarkt bleibt auch in der zweiten Jahreshälfte 2025 angespannt. Die rückläufige Bautätigkeit seit 2022 wird sich nun mehr und mehr angebotsseitig bemerkbar machen. Derzeit ist die Anzahl der Wohnungen auf dem Markt noch sehr hoch, sie wird in den nächsten Monaten bzw. 2026 jedoch stark zurückgehen.

### Die Zinsen sind mittlerweile wieder auf einem annehmbaren Niveau, auch die KIM-Verordnung ist Mitte des Jahres ausgelaufen. Macht sich das bei der Vermarktung bereits bemerkbar?

Gegenüber dem Vorjahr sehen wir einen deutlichen Anstieg der Nachfrage, allerdings bewegen wir uns immer noch auf einem niedrigen Niveau. Das Preisniveau ist stabil bzw. leicht steigend, die Leistbarkeit von Wohnimmobilien bleibt das dominierende Thema.

### Wohnungskäufer orientieren sich zunehmend an Nachhaltigkeitskriterien. Wie wird diesem Trend bei KIBB Rechnung getragen?

Schon seit mehreren Jahren verfolgen wir die Strategie, sämtliche Projekte nach dem klimaaktiv-Gold-Standard zu zertifizieren und nach höchsten ökologischen Standards zu errichten. Wir sind überzeugt, dass wir damit nicht nur etwas für die Umwelt tun, sondern auch für unsere Kundinnen und Kunden einen langfristigen ökonomischen Nutzen bewirken.

### Welche aktuellen Projekte sind derzeit in der Pipeline?

Neben unserem Projekt „You 2“ im Wiener Stadtentwicklungsgebiet Hausfeld, das sich derzeit in Bau befindet, werden wir mit der Vermarktung eines weiteren Projekts starten. In Schwechat errichten wir direkt am Rathauspark 58 frei finanzierte Eigentumswohnungen unter dem Projektnamen „Stadtgarten Schwechat“. Der Baubeginn ist Anfang September 2025 erfolgt. ■



Thomas Auböck,  
Geschäftsführer  
KIBB Immobilien

## Armaturen als Statement im Bad: Designkompetenz vor Ort von Dornbracht Austria



Dornbracht Schauraum & Beratungsstudio



Michael Fürst, Sales and Marketing Director Dornbracht Austria

Dornbracht Austria steht für exklusive Badgestaltung mit hochwertigen Armaturen – als stilvolles Statement für Qualität und Innovation. Im Schauraum in Wiener Neudorf berät das Team Architekten, Planer und Investoren persönlich und individuell. Ob Hotel, Wohnbau oder Privatdomizil – hier entstehen Lösungen, die Maßstäbe setzen. Besuche sind nach Terminvereinbarung möglich.

**Dornbracht Austria GmbH**  
IZ NÖ Süd, Straße 7, Objekt 58 D, Top 6  
2355 Wiener Neudorf  
mfuerst@dornbracht.com  
www.dornbracht.com



# FACHKRÄFTE MIT NEUEN KOMPETENZEN DRINGEND GESUCHT

**GASTKOMMENTAR** Carmen Dilch, Studiengangsleiterin Bachelor Immobilienwirtschaft an der FHWien der WKW, und Klemens Braunisch, zuständig für den Masterlehrgang, beschreiben, wie die Hochschule mit Zukunftskompetenzen den Fachkräftemangel der Branche bekämpft und Studierende auf Digitalisierung, KI und neue gesetzliche Rahmenbedingungen vorbereitet.



Carmen Dilch und Klemens Braunisch über den Fachkräftemangel im Immobilien-Business.

**D**er Immobiliensektor zählt zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen Österreichs und prägt das tägliche Leben durch Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung. Doch die Branche steht vor tiefgreifenden Veränderungen: Digitalisierung, Nachhaltigkeit und neue gesetzliche Rahmenbedingungen verändern Geschäftsmodelle und Abläufe. Gleichzeitig verschärft sich der Fachkräftemangel. Schon heute fällt es Unternehmen schwer, ausreichend qualifiziertes Personal zu finden. Besonders gefragt sind Nachwuchskräfte, die nicht nur immobilienwirtschaftliches Wissen mitbringen, sondern auch über „New Skills“ verfügen. Dazu gehören der reflektierte Umgang mit digitalen Technologien, der Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) in Markt- und Bewertungsprozessen sowie ein fundiertes Verständnis rechtlicher und ethischer Aspekte. Klassische Fachkenntnisse allein reichen nicht mehr – gefragt sind Expertinnen und Experten, die komplexe Zusammenhänge analysieren und innovative Lösungen entwickeln.

Als eine der führenden Ausbildungsstätten für Immobilienwirtschaft in Österreich reagiert die FHWien der WKW gezielt auf diese Anforderungen. Zukunftskompetenzen sind fixer Bestandteil des Curriculums: Studierende lernen, KI-gestützte Anwendungen in Immobilienbewertung, Bauträ-

gergeschäften und Hausverwaltung praxisnah und verantwortungsvoll einzusetzen. Ergänzend vermitteln Spezialmodule wie „KI-Recht für ImmobilienreuhänderInnen“ rechtliche und ethische Grundlagen. Praxisnähe und ein enger Kontakt zur Branche stellen sicher, dass die Ausbildung stets aktuell bleibt. Transparenz im Umgang mit KI ist dabei ein Grundprinzip – auch in wissenschaftlichen Arbeiten.

## STUDIENGANGSLEITUNG NEU AUFGESTELLT

Seit 1. September 2025 leitet DI(FH) Carmen Dilch, MSc, MRICS das Bachelorstudium Immobilienwirtschaft. Gemeinsam mit Dr. Klemens Braunisch, MRICS, Studienbereichsleiter Real Estate Management, begleitet sie die Studierenden beim Erwerb jener Kompetenzen, die in der Praxis besonders gefragt sind. Absolventinnen und Absolventen der FHWien der WKW sind damit bestens vorbereitet, um den technologischen und gesellschaftlichen Wandel der Branche aktiv mitzugestalten. So trägt die Hochschule entscheidend dazu bei, dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken, und qualifiziert Persönlichkeiten, die von Unternehmen besonders nachgefragt werden.

■ CARMEN DILCH, KLEMENS BRAUNISCH

## WO MAN DAS FUNDAMENT FÜR DIE IMMO-KARRIERE AUFBAUEN KANN:

### TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN (TU WIEN)

**Studiengänge:**

Immobilienwirtschaft & Liegenschaftsmanagement (Universitätslehrgang), Architektur, Bauingenieurwesen, Raumplanung

**Curriculum:**

breites Spektrum an Themen wie Immobilienbewertung, Facility-Management, Finanzierung, Recht, Projektentwicklung, Stadtplanung

**Mögliche Abschlüsse:** Bachelor, Master, Postgraduate Degrees

**Standort:** Wien

**Website:** [www.tuwien.at](http://www.tuwien.at)

### FACHHOCHSCHULE WIEN DER WKW (FH WIEN DER WKW)

**Studiengänge:**

Real Estate Management

**Curriculum:**

praxisnahe und berufsbegleitende Ausbildung mit den Bereichen Wirtschaft, Recht, Technik, Immobilienwesen. RICS-akkreditiert

**Abschlüsse:** Bachelor, Master

**Standort:** Wien

**Website:** [www.fh-wien.ac.at](http://www.fh-wien.ac.at)

### FH JOANNEUM

**Studiengänge:**

Architektur, Bauplanung und Bauwirtschaft

**Curriculum:**

Vermittlung von Kenntnissen in Immobilienbewertung, Finanzierung, Recht, Marketing und Projektentwicklung

**Abschlüsse:** Bachelor, Master

**Standort:** Graz

**Website:** [www.fh-joanneum.at](http://www.fh-joanneum.at)

### FH KÄRNTEN

**Studiengänge:**

Architektur, Sustainable Real Estate Management, Bauingenieurwesen

**Curriculum:**

praxisorientiertes Studium mit Fokus auf regionale Immobilienmärkte

**Abschlüsse:** Bachelor, Master

**Standort:** Klagenfurt

**Website:** [www.fh-kaernten.at](http://www.fh-kaernten.at)

### FH KUFSTEIN TIROL

**Studiengänge:**

Facility- und Immobilienwirtschaft

**Curriculum:** Vermittlung von Kenntnissen in Immobilienmanagement, Projektentwicklung und Facility-Management

**Abschlüsse:** Bachelor, Master

**Standort:** Kufstein

**Website:** [www.fh-kufstein.ac.at](http://www.fh-kufstein.ac.at)

### UNIVERSITÄT INNSBRUCK

**Studiengänge:**

Raumplanung, Architektur, Bau- und Umweltingenieurwissenschaften

**Curriculum:**

Fokus auf die Planung und Entwicklung von Städten und Regionen, Architektur und Städtebau

**Standort:** Innsbruck

**Website:** [www.uibk.ac.at](http://www.uibk.ac.at)

### TU GRAZ

**Studiengänge:**

Bauingenieurwissenschaften und Wirtschaftsingenieurwesen

**Curriculum:** Vermittlung von Kenntnissen für die Planung, Konstruktion und den Bau von Gebäuden und Infrastruktur

**Abschlüsse:** Bachelor, Master

**Standort:** Graz

**Website:** [www.tugraz.at](http://www.tugraz.at)

### PRIVATUNIVERSITÄT SCHLOSS SEEBURG

**Studiengänge:** Betriebswirtschaftslehre mit Fokus Immobilienwirtschaft (Bachelor)

**Curriculum:** Vermittlung von betriebswirtschaftlichen Grundlagen, Immobilienrecht, Immobilienbewertung, Projektentwicklung und Facility-Management

**Mögliche Abschlüsse:** Bachelor

**Standort:** Seeburg

**Website:** [www.uni-seeburg.at](http://www.uni-seeburg.at)

### UNIVERSITÄT FÜR WEITERBILDUNG KREMS

**Studiengänge:** Immobilienwirtschaft (verschiedene Weiterbildungsprogramme)

**Mögliche Abschlüsse:** Zertifikate, Bachelor, Master, Postgraduate Degrees

**Standort:** Krems

**Website:** [www.donau-uni.ac.at](http://www.donau-uni.ac.at)

### FH WIENER NEUSTADT

**Studiengänge:** Immobilienmanagement

**Curriculum:** Praxisnahe Ausbildung in den Bereichen Hausverwaltung, Makelei, Assetmanagement, Projektentwicklung, Unternehmensberatung

**Abschlüsse:**

Bachelor, Master

**Website:** [www.fhwn.ac.at](http://www.fhwn.ac.at)

### LEHRGÄNGE

#### ÖVI IMMOBILIENAKADEMIE

**Beschreibung:** Die ÖVI Immobilienakademie bietet ein breites Spektrum an Kursen für Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Sachverständige und mehr.

**Abschlüsse/Zertifikate:** Die angebotenen Kurse führen zu verschiedenen Abschlüssen und Zertifikaten, wie z. B. Immobilienverwalterassistent, Vorbereitungskurs zur Sachverständigenprüfung etc.

**Website:** [www.immobiliienakademie.at](http://www.immobiliienakademie.at)

### WIFI WIEN

**Beschreibung:** Das WIFI Wien bietet praxisnahe Kurse zur Immobilienwirtschaft an. Hier findet man unter anderem Kurse für Immobilienmakler- und Immobilienverwalter-Assistenten.

**Abschlüsse/Zertifikate:** Die Kurse werden oft mit Zertifikaten abgeschlossen, die den Erwerb spezifischer Kompetenzen bescheinigen.

**Website:** [www.wifiwien.at](http://www.wifiwien.at)

### ARS AKADEMIE

**Beschreibung:** Immobilienkurse/Seminare in verschiedenen Teilbereichen der Immobilienwirtschaft möglich.

**Website:** [ars.at](http://ars.at)

### MAKLER MENTOR

**Beschreibung:** Praxisnahe Kurse im Rahmen eines Makler-Mentoringprogramms von Akquise und Verhandlung bis hin zur Kundenbindung sowie rechtliche und steuerliche Grundlagen in mehreren geblockten Sessions.

**Website:** [www.makler-mentor.at](http://www.makler-mentor.at)

Berufsbegleitend studieren

# Real Estate Management

Bachelor Immobilienwirtschaft  
Master Immobilienmanagement

6 Semester

4 Semester

[www.fh-wien.ac.at/immo](http://www.fh-wien.ac.at/immo)

Immobilien sind  
nachhaltige Werte.  
Wie mein Studium.



WKO WIEN



Jetzt  
Tickets sichern  
und neue  
Netzwerke  
knüpfen!

## TOP-THEMEN, TOP-SPEAKER, TOP-NETZWERKE BEIM 3. IMMOBILIEN INVESTMENT KONGRESS

**EVENTS** Am 22. Oktober findet im Palais Berg in Wien die nunmehr dritte Auflage des immobilien investment Kongress unter dem Motto „Using Change as an Opportunity“ statt. Den Auftakt macht der renommierte Bestsellerautor und Havard-Absolvent Andreas Salcher mit der Eröffnungs-Keynote.

Top-Speaker aus Europa und Österreich werden beim 3. Internationalen immobilien investment Kongress Einblick in die aktuellen Entwicklungen geben.



**D**ie Welt ist im Umbruch, besonders spürbar ist der Wandel für die Immobilienwirtschaft, die vor 2022 von einem Rekord zum anderen eilte und sich nun mit Zinsen, geopolitischen Tektoniken und verhaltenen Marktaktivitäten auseinandersetzen muss. Am 22. Oktober 2025 öffnet das Palais Berg erneut seine Pforten für den 3. Internationalen Immobilien Investment Kongress des DMV della lucia Medienverlags – ein Tag, der für Entscheider:innen und Vordenker:innen der Branche zum Pflichttermin geworden ist. Hochkarätige Panels, visionäre Denkanstöße und ein starkes Netzwerk machen den Kongress, der unter dem Leitmotto „Using Change as an Opportunity – Wandel als Chan-

ce nutzen“ zu einer Bühne für Orientierung und Zukunftsstrategien in einer herausfordernden Zeit. Der Vernetzungsgedanke des immobilien investment Kongresses steht an oberster Stelle, wenn Top-Akteure aus der Immobilien- und Finanzwirtschaft aus Österreich und Europa nach Wien kommen und einzigartige Einblicke in die aktuelle Lage bieten.

### RENOMMIERTER VORDENKER ALS KEYNOTE

Den Auftakt für den Kongress bildet die Keynote von Dr. Andreas Salcher, einer der profiliertesten Vordenker im deutschsprachigen Raum, renommierter Bestsellerautor, Havard-Absolvent und

Mitgründer der Sir Karl Popper Schule. In seiner Eröffnungsrede wird Salcher den Bogen zwischen gesellschaftlichem Wandel, unternehmerischer Verantwortung, den Faktor Selbstdisziplin und strategischer Führung anhand von spannenden historischen Persönlichkeiten spannen – eine Botschaft, die gerade jetzt die Immobilienwirtschaft erreicht. Sein Appell: Den Wandel nicht nur auszuhalten, sondern aktiv zu gestalten. Die Kongressteilnehmer erwartet inspirierende Geschichten und Fallstudien anhand Salcher aufzeigen wird, wie wir in veränderten Arbeitssituationen neue Perspektiven gewinnen, um sowohl die individuelle Arbeitsfreude als auch die Leistung der Organisation steigern zu können. Genau das greift auch das diesjährige Kongressmotto auf: **„Using change as an opportunity“** – den Wandel als Chance zu begreifen.

### TOP-SPEAKER ZU BRENNENDEN THEMEN

Und der Wandel findet hier und jetzt statt: Auf dem Kongress begegnen sich Köpfe aus allen Segmenten – von Development über Investment, von Kommunikation bis Stadtplanung, von Digitalisierung bis Finanzierung. In tiefgehenden Diskussionsrunden wird analysiert, wie sich geopolitische Krisen auf Standortentscheidungen und Risikoprofile auswirken. Expert:innen zeigen auf, wie man trotz Rezession und stagnierender Märkte strategisch investieren kann.

Doch der Blick richtet sich nicht nur auf Risiken, sondern vor allem auf Chancen. So stehen auch neue Assetklassen im Fokus – etwa Rechenzentren, die angesichts exponentiell wachsender Datenmengen und sensibler geopolitischer Dynamiken zunehmend an Bedeutung gewinnen. Zugleich rückt die Frage in den Vordergrund, wie sich Immobilienunternehmen intern aufstellen müssen, um agil und resilient zu bleiben. Wie sieht die Organisation der Zukunft aus? Was bedeutet Führung im digitalen Zeitalter?

### IMMO-BUSINESS IN ZEITEN DER KI

Ein weiteres Highlight: das Thema Künstliche Intelligenz. Zwischen Effizienzversprechen und ethischen Fragezeichen diskutieren Brancheninsider, wie KI Prozesse optimieren – aber auch kontrollierbar bleiben kann. Ebenso spannend ist der Blick auf den Einzelhandel: Während Luxus- und Discountformate boomen, kämpft der Mittelstand ums Überleben. Die Frage, wie sich die goldene Mitte behaupten kann, wird hier leidenschaftlich verhandelt.

Ebenso mit Spannung wird der Vortrag von Stefan Bruckbauer, Chefvolkswirt bei der UniCredit Bank Austria zum Thema „Zinsachterbahnfahrt und Inflation: Wie finanzieren in einem

volatilen Marktumfeld?“ erwartet. In diesem skizziert er in Echtzeit die aktuelle Entwicklung von Zinsen und gibt einen Ausblick auf die wirtschaftlichen Entwicklungen in Europa und was das für Immobilienfinanzierungen bedeutet.

Auch die Hotelimmobilienbranche steht im Spannungsfeld zwischen Rekordbuchungen und wirtschaftlichem Druck. Zwar erlebt der Tourismus ein Hoch, doch die Profitabilität bleibt angesichts gestiegener Kosten und hoher Finanzierungsanforderungen ein Thema. Der Kongress liefert hier realistische Einschätzungen und zeigt Perspektiven auf, wie sich Hotels als stabile Anlageklasse positionieren können.

Den krönenden Abschluss bildet der Blick in die Zukunft urbaner Lebensräume. Wie verändern sich Wohnen und Arbeiten in der Stadt? Welche Entwicklungen zeichnen sich heute ab, die in zwei oder drei Jahrzehnten den Alltag prägen werden? Innovative Konzepte, Best-Practice-Beispiele und internationale Impulse liefern hier wertvollen Input für Städteplaner:innen, Projektentwickler:innen und Investoren.

■ CHARLES STEINER



Andreas Salcher, einer der profiliertesten Vordenker im DACH-Raum, Bestsellerautor, Harvard-Absolvent und Mitgründer der Sir Karl Popper Schule wird beim 2. Internationalen Immobilien Investment Kongress die Keynote halten.



### INFOS

**Wann:** 22. Oktober 2025

**Wo:** Palais Berg in Wien

**Start:** 8.30

**Exklusiver Pre-Event:** 21. Oktober ab 18 Uhr in der Eden Bar in Wien

**Infos und Tickets:** [kongress.immobilien-investment.at](https://kongress.immobilien-investment.at)



## UNGEBREMSTE SE(E)HNSUCHT

**KÄRNTEN** Eine Immobilie am Wörthersee – dieser Traum kann nun möglicherweise rascher als in den vergangenen Jahren Realität werden.

**D**ie Vorstellung, gleich nach dem Aufstehen in den See zu hüpfen und noch vor dem Frühstück eine Runde zu schwimmen, ist durchaus verlockend. Das gilt ganz besonders dann, wenn der Sprung in die Fluten vom eigenen Badesteg oder dem eigenen Ufergrundstück erfolgt. Der Traum von der eigenen Wohnung, dem eigenen Haus an einem heimischen See musste allerdings

Apartment  
Maria Wörth



oft mangels Angebot ein solcher bleiben – vor allem, wenn es dabei um den Wörthersee ging. Das hat sich nun geändert: „Es gibt für Suchende im Verhältnis zu den Vorjahren mehr Angebot“, sagt Thomas Hopfgartner, Gründer und Geschäftsführer des Immobilienbüros Living Deluxe. Einem Interessenten seien bisher ein oder zwei Objekte angeboten worden, nun stünden ihm fünf bis sechs zur Auswahl. Das liegt nicht nur an der Bautätigkeit. „Der Generationenwechsel ist ein Grund, warum aktuell mehr Häuser auf den Markt kommen“, weiß der Luxusimmobilienmakler.

### HOHE PREISE IN BESTLAGEN

Damit der Traum von der Seeliegenschaft Realität werden kann, sollte die Portokasse allerdings gut gefüllt sein. Denn die Preise seien, so Hopfgartner, zwar nicht groß gestiegen, aber eben auch nicht gefallen. „Das zeigt, dass sich ein Investment in Bestlagen auszahlt“, ist er überzeugt. Demnach liegen die Quadratmeterpreise bei Wohnungen zwischen 20.000 und 25.000 Euro, bei Grundstücken müssen Käufer – sie



kommen vor allem aus Österreich, aber auch aus Deutschland – mit 5.000 bis 10.000 Euro rechnen. „Das hängt von der Lage, Größe, Uferlänge und, bei Wohnungen, der Ausstattung ab. Bei Häusern sind die Preise noch individueller“, sagt Hopfgartner.

Trotz des größeren Angebots sollten sich Interessenten nicht zu lange Zeit lassen. „Die Nachfrage ist heuer groß“, so der Makler, der angesichts dessen „einer ganz speziellen Saison“ entgegenblickt. Neben dem Hotspot Wörthersee erfreuen sich andere Kärntner Seen wie beispielsweise der Millstätter, Ossiacher, Klopeiner und Faaker See ebenfalls großer Beliebtheit – doch auch sie haben ihren Preis.

Dass Kärntners Seen für vielen nach wie vor Se(e)hn-suchtsorte sind, werde sich auch in den nächsten Jahren nicht ändern, ist Hopfgartner überzeugt. Nicht zuletzt deshalb, weil neben dem Klimawandel und den dadurch bedingten längeren Sommern verstärkt auch Sicherheit und Sauberkeit bei den Kaufwilligen zählen. Ein weiterer Pluspunkt ist die Tatsache, dass das Thema Zweitwohnsitze trotz immer wieder aufflackernder Diskussionen an den Kärntner Seen „noch nicht so streng gehandhabt wird wie beispielsweise in Kitzbühel“, sagt Hopfgartner.

■ URSULA RISCHANEK

## Mehr Reichweite für Ihre Immobilien?

Immo  
Scout24

Mit ImmoScout24 erreichen Sie die richtige Zielgruppe auch auf Social Media!

- ✓ Professionelle Gestaltung Ihrer Werbemittel
- ✓ Zielgerichtete Ansprache durch präzise Daten



\*Symbolbild. Kampagnen können von dieser Darstellung abweichen.



Mehr Informationen



## BAUSTOFF DES 21. JAHRHUNDERTS

**REPORTAGE** Holz weist viele Vorzüge auf, die in Zeiten von Klimawandel, Fachkräftemangel und wirtschaftlichem Druck durchaus gefragt sind.

**D**er Countdown läuft: Anfang Juni wurde beim Vienna House Easy by Wyndham am Flughafen Wien die Dachgleiche gefeiert, Ende des Jahres soll das mit 510 Zimmern auf fünf Geschossen größte Hotel Niederösterreichs eröffnet werden. Das vom Wiener Immobilienentwickler MAMMA Group errichtete Hotel ist aber nicht nur deshalb rekordverdächtig – vielmehr handelt es sich bei dem in Holz-Hybrid-Bauweise errichteten Gebäude um das größte Holz-Hotel der Welt.

Insgesamt 4.000 Kubikmeter Holz werden dafür verbaut. Auf Holz sowie die Holz-Hybrid-Bauweise setzt auch der börsennotierte Projektentwickler UBM beim Projekt LeopoldQuartier im zweiten Wiener Gemeindebezirk, für das ebenfalls rund 4.000 Kubikmeter Holz verwendet werden. Hier entstehen bis 2026 insgesamt 250 Wohnungen, 150 Apartments zur Kurzzeit-Miete sowie das Leopold-Quartier Office. Holz ist auch bei einem anderen UBM-Projekt der favorisierte Baustoff, nämlich dem Timber Marina Tower. Der Turm mit rund 45.400 Quadratmeter Geschossfläche soll 32 Ober- sowie vier Tiefgeschosse umfassen und mit einer Höhe von 113 Metern das höchste Holzhochhaus der Welt werden. Geplanter Baubeginn ist im ersten Quartal des kommenden Jahres, die Fertigstellung ist für 2028 anberaumt.

Aber nicht nur in Wien, wo Projekte wie das HoHo oder der aus sieben Holzhäusern bestehende Wohnbau von Berger+Parkkinen Architekten in der Seestadt Aspern zu den Wegbereitern zählten, kommt der nachwachsende Rohstoff immer öfter



Dierich Untertfäller

Mit dem B.R.I.O errichtet die ÖSW im Entwicklungsgebiet Neues Landgut 175 Wohnungen.



pikabay

Dass der Baustoff Holz an Bedeutung gewinnt, kommt nicht von ungefähr. Ein heißes Thema dabei ist die Nachhaltigkeit: Holz ist ein nachwachsender Rohstoff, der in Österreich in ausreichendem Maß vorhanden ist. Damit, und auch aufgrund des leichteren Gewichts, verursacht der Transport im Vergleich mit Beton und Stahl deutlich weniger fossile Emissionen – das gilt auch für die Produktion. Klimawirksam ist Holz aber nicht nur durch die Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen beim Transport und im Herstellungsprozess: So bindet ein Kubikmeter Holz etwa eine Tonne CO<sub>2</sub>-Äquivalente, während Beton vergleichsweise 0,6 Tonnen CO<sub>2</sub> produziert. Der Kohlenstoff bleibt im geernteten Holz gebunden, solange Holz nicht ungenutzt im Wald verrottet. Häuser oder Möbel aus Holz wirken daher als Kohlenstoffspeicher. Im LeopoldQuartier beispielsweise werden im verbauten Holz 11.000

In Mödling errichtet die ARE Austrian Real Estate moderne Stadtvillen in Holzbauweise mit zusammen 47 Wohneinheiten.

zum Einsatz. Holz, das im alpinen Bereich über Jahrhunderte der traditionelle Baustoff schlechthin war, erfreut sich seit etwa zwei Jahrzehnten landesweit in den verschiedensten Bereichen – vom Ein- und Mehrfamilienhausbau, über die Nachverdichtung, etwa beim Dachgeschoßausbau, bis zu Gewerbe-, aber auch Bildungsbauten steigender Beliebtheit. Bezogen auf die gesamten errichteten Nutzflächen im Gebäudesektor liegt der Anteil des Holzbaus nach Angaben von proHolz aktuell bei rund 24 Prozent, Tendenz steigend. Besonders deutlich ist das Plus im Wohnbau, hier ist der Anteil von zehn auf 23 Prozent geklettert. Noch dominiert dabei der Wohnbau mit einem Holzbauanteil von 53 Prozent, jener des Nicht-Wohnbaus liegt damit bei 47 Prozent.



Jonas Bosch

## SCHNELLER UND SICHER BAUEN MIT KONE

**D**er in Deutschland beschlossene „Wohnungsbau-Turbo“ setzt neue Maßstäbe am Immobilienmarkt – mit beschleunigten Genehmigungen und digitalisierten Bauverfahren soll mehr Wohnraum in kürzerer Zeit entstehen. Auch in Österreich fordert die Branche vergleichbare Impulse, um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden.

KONE bietet eine innovative, temporäre Aufzugslösung für die Bauphase, die für mehr Effizienz bei Bauvorhaben sorgt: Mit dem KONE JumpLift™ können Baumaterialien und Fachkräfte wetter-



Kone

unabhängig und sicher transportiert werden – und das deutlich schneller als mit herkömmlichen Bauaufzügen. Die Vorteile: höhere Arbeitssicherheit, opti-

mierte Logistik und ein beschleunigter Bauprozess. Ergänzt wird das System durch eine spezielle Montagemethode und produktivitätssteigernde Lösungen für die Bauzeitnutzung, die helfen, Baukosten zu senken und Projekte früher als geplant abzuschließen. Kombiniert mit digitalen Tools und einer effizienten Planungsbegleitung von KONE entsteht ein echter Zeitvorsprung auf der Baustelle – ganz im Sinne eines nachhaltigen und zukunftsfähigen Wohnbaus. ■

kone.at



saurarbytes

Die UBM Development setzt bereits seit geraumer Zeit auf Holz-Hybrid-Bauweise, etwa beim LeopoldQuartier in Wien.

Tonnen CO<sub>2</sub> langfristig gespeichert. „Das entspricht den CO<sub>2</sub>-Emissionen eines Dorfes mit etwa 1.250 Einwohnern“, so Peter Schaller, CTO der UBM Development AG. Die Errichtung von Gebäuden aus Holz verursacht damit deutlich weniger CO<sub>2</sub> als jene von Gebäuden aus mineralischen Baustoffen. Am Beispiel eines sechsgeschossigen Wohnbaus mit 53 Wohnungen in Wien hat sich beispielsweise gezeigt, dass der Holzbau um 93 Prozent weniger CO<sub>2</sub> verursacht. Und beim LeopoldQuartier werden in der Herstellungsphase immerhin 43 Prozent

CO<sub>2</sub>-Äquivalent eingespart. Dazu kommt, ganz besonders bei reinen Holzbauten, die hohe Recyclingfähigkeit.

Neben der Nachhaltigkeit gibt es noch weitere Pluspunkte des Holzbaus: Holz weist bei geringem Gewicht eine hohe Tragfähigkeit auf, bietet einen hohen Wärmeschutz, reguliert Feuchtigkeit und trägt somit zu einem behaglichen Raumklima bei. A propos Feuchtigkeit: Da ja beim Bauen mit Holz keine beziehungsweise kaum Feuchtigkeit eingebracht wird, entfallen langwierige Trocknungszeiten. Holz hat aber noch ein anderes Ass im Ärmel: Nämlich die Tatsache, dass es einen hohen Vorfertigungsgrad ermöglicht. So können ganze Räume als Boxen oder auch nur die einzelnen Wände im Werk erzeugt und dann auf die Baustelle gebracht werden. Das verkürzt die Bauzeit und senkt die Kosten.

Trotz all dieser Pluspunkte hat der Holzbau jedoch nach wie vor mit Vorurteilen zu kämpfen, etwa, wenn es um Brandsicherheit geht. Allerdings: Die durch einen Brand entstehende Holzkohle schützt das darunter liegende Holz, damit bleibt dessen Tragfähigkeit lange erhalten. Werden diese Bedenken ad acta gelegt, steht einem weiteren Siegeszug von Holz nichts entgegen.

■ URSULA RISCHANEK



## 16. Green & Blue Building Conference Wien, 6. November 2025



HIER ANMELDEN  
50+ SPEAKER  
250+ IMMOBILIENPROFIS

HIER ZUM GBB  
AWARD EINREICHEN - WIR  
BRINGEN IHRE  
NACHHALTIGE  
INITIATIVE AUF  
DIE BÜHNE!



# Österreichs größte Konferenz für nachhaltige Immobilienwirtschaft \* kostenlos für Bau- und Immobilienprofis

\* kostenlose Anmeldeoptionen unter [www.ghezzo.at](http://www.ghezzo.at). Ghezzo GmbH | Jägerstraße 63/7, 1200 Wien | [info@ghezzo.at](mailto:info@ghezzo.at)

# HOLZBAU IN ÖSTERREICH

(Quelle: proHolz, Universität für Bodenkultur Wien)



## HOLZ WÄCHST NACH – UND ZWAR SCHNELL

- 28,2 Millionen m<sup>3</sup> Holz wachsen jährlich nach.
- Das sind 1 m<sup>3</sup> pro Sekunde – genug Holz für 2.000 Holzhäuser pro Tag.
- Nur ein Drittel des jährlichen Holzzuwachses würde reichen, um alle Hochbauten eines Jahres in Österreich aus Holz zu errichten.



## HOLZBAUANTEIL IN ÖSTERREICH

- 24 Prozent aller Hochbauten werden bereits in Holzbauweise errichtet (Daten 2018).
- Holzbauanteil hat sich seit 1998 nahezu verdoppelt.
- Gebäude bis zur Hochhausgrenze sind technisch möglich.



## KLIMASCHUTZ DURCH HOLZBAU

- 1 m<sup>3</sup> verbautes Holz spart langfristig 1 Tonne CO<sub>2</sub>.
- Ein Einfamilienhaus aus Holz bindet 40 Tonnen CO<sub>2</sub> – so viel wie der Ausstoß eines PKW in 26 Jahren.
- Holz ersetzt CO<sub>2</sub>-intensive Baustoffe wie Ziegel, Beton oder Stahl.



## NACHHALTIGE RESSOURCE

- Es wird nicht mehr Holz genutzt, als nachwächst.
- Nach der Ernte werden Bäume nachgepflanzt, die wieder CO<sub>2</sub> binden.

## IHR BEWÄHRTER BAUPARTNER

ELK TECH errichtet für Bauträger und Projektentwickler Siedlungsprojekte mit Doppel- und Reihenhäusern, mehrgeschossige Wohnhausanlagen, Hotels und öffentliche Einrichtungen.

**A**ls Teil der ELK KAMPA Gruppe mit rund 1.000 Mitarbeitenden, vier Produktionsstandorten und Projekten in mehreren europäischen Ländern zählt das Unternehmen zu den führenden Anbietern serieller Bautechnologien.

Eine Kernkompetenz ist die Errichtung von Siedlungsprojekten mit Einzel- Doppel- und Reihenhäusern in Holzbauweise. ELK TECH hat über 30 Jahre Erfahrung als Baupartner und bietet maßgeschneiderte Lösungen für jedes Bauvorhaben: effizient, nachhaltig und kundenorientiert. Dank der seriellen Holzbauweise und des hohen Vorfertigungsgrades ist es möglich, eine beliebig große Anzahl von Häusern rasch in Auftrag zu geben und gleichzeitig zu errichten. Durch die Bauzeiteinsparung von mindestens 50 % im Vergleich zur Betonbauweise ergeben sich geringere Finanzierungskosten, weil rascher Erlöse generiert werden können. Das ELK-Bausystem reduziert die CO<sub>2</sub>-Emissionen um das Zehnfache gegenüber Beton oder Ziegel. Alle Bauteile werden in den eigenen Produktionen mit PEFC-zertifiziertem



ELK TECH

Holz aus nachhaltiger Bewirtschaftung hergestellt. Als Kunde können Sie auf bewährte Standardgrundrisse und Konzepte zurückgreifen oder individuelle Planungen realisieren lassen.

Ein Highlight der letzten Projekte ist die Wohnidylle Leopoldsdorf: eine Siedlung mit 25 Doppelhäusern an der Wiener Stadtgrenze. Die Häuser wurden nach einer exklusiven Architektenplanung entwickelt und beeindrucken mit weitläufigen Fensterfronten, extra groß geschnittenen Zimmern und höchsten Ausstattungsstandards.

Wollen wir über Ihr Projekt reden?  
Kontaktieren Sie uns:  
[www.elk.tech](http://www.elk.tech)

# „DIE GIER HÖRT NIE AUF“

**INTERVIEW** Über ukrainische Grundstücke bis hin zum Goldenen Quartier von Benko spreche ich mit Eduard Zehetner, der seinerzeit die Immofinanz saniert hat. Seine Conclusio nach so vielen Jahren ist klar. Außerdem zeigt sich in unserem Gespräch, dass St. Pöltner Fußballvereine der 1960er-Jahre eine gute Vorbereitung auf die Immobilienwirtschaft waren.



## Sind Sie noch im Immobilienbusiness tätig?

**EDUARD ZEHETNER:** Nicht mehr wirklich. Ich betreue privat ein paar Liegenschaften und sitze noch im Aufsichtsrat der Privatstiftung Sparkasse Niederösterreich. Ich bin ja St. Pöltner und wurde – noch zu meiner Zeit bei der RHI – vom damaligen Vorstandsvorsitzenden, den ich noch aus der Schulzeit kannte, gefragt, ob ich diese Position besetzen möchte. Sie sehen, das mache ich schon sehr lange. Zum Leidwesen mancher Vorstände, denn unter Umständen werden die Sitzungen zu partiellen Zwiegesprächen. Ich möchte verstehen, was der Vorstand tut, und ich darf ja eine andere Meinung dazu haben.

## Wann sind Sie in die Immobilienbranche eingestiegen?

Mit dem Lehman-Zusammenbruch im Jahr 2008. Damals hat die gesamte Branche zu wackeln begonnen. Das war anfangs weit weg in den USA, aber schließlich haben auch bei uns alle begonnen, ihre Wertpapiere anzuschauen und zu durchforsten, ob die Emittenten die gleichen Gauner sind wie Lehman. Da hat es ja Papiere gegeben, die sich in Luft aufgelöst haben. Dann sind die Turbulenzen bei der Immofinanz gekommen, und ich wurde vom damaligen Hauptaktionär Rudolf Fries in die Immofinanz geholt.

## Was waren Ihre ersten Schritte in der Immofinanz nach dem spektakulären Fast-Zusammenbruch 2008?

Ich habe mir das einmal angeschaut und festgestellt, dass es viele Immobilien gibt, von denen auch etliche nur mit Eigenkapital finanziert wurden. Ich habe mir gedacht, die können nicht pleite sein, weil über die Kapitalerhöhungen viel Geld reingeflossen ist. Die wissen nur nicht, wo ihr Geld ist. Das muss man suchen. Es gab Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die haben gewusst, was sie tun, und bei einigen habe ich gesehen, da passiert nichts. Und vor allem: Man sollte möglichst wenig Geld ausgeben, damit die Mieteinnahmen das Überleben sichern können.

Die Immofinanz hatte wegen der Lehman-induzierten Abwertungen ein Ergebnis- und daraus resultierend ein Liquiditätsproblem, weil auch viel Geld für Unsinnigkeiten in Osteuropa rausgeschmissen worden ist. Das Unternehmen war aber nicht pleite, und ich musste es nur entsprechend herrichten. Das haben wir auch gemacht, indem wir einfach den Geldabfluss gestoppt haben: Das Nein in Richtung osteuropäischer Entwicklungspartner war ein wichtiges Wort. Es gab ca. 1.000 Firmen, also ähnlich wie bei Benko, und das war alles sehr verschachtelt und auch mit der Constantia Privatbank eng verwoben. Das

Konstrukt war sehr eigen. Wir haben dann aufgeräumt und die Immofinanz wieder hergerichtet.

### **Vor den Geschehnissen des Jahres 2008/2009 war ja der Hype in Osteuropa enorm.**

Es war ein enormer Hype in Osteuropa, und es hat sehr viele Glücksritter und sogenannte Entwickler gegeben. Ich kann mich an eine Roadshow in London erinnern – da wurde ich gefragt, wie groß das Unternehmen eines typischen osteuropäischen Immobilienentwicklers ist ... wie viel Mitarbeiter er hat und so. Ich habe geantwortet: Er hat ein Handy, einen Laptop, ein teures Auto, alles möglicherweise nicht ganz bezahlt, er verspricht dir das Blaue vom Himmel und hat eine starke Neigung zur Korruption. Die Engländer fanden das sehr lustig und haben das dann auch in den Zeitungen geschrieben.

Es wurde viel Geld in Österreich und Deutschland über Kapitalerhöhungen eingesammelt und versprochen, dass es sich vervielfachen wird, weil ja in Osteuropa investiert wird, und da geht es gerade ab. Man darf nicht vergessen: Nachdem der Eiserne Vorhang weg war, herrschte Aufbruchsstimmung. Alle haben gehofft, dass es anders wird. In solchen Situationen tauchen immer Glücksritter auf, die Geschäfte machen.

### **Grundsätzlich ist in Ländern, die nicht so entwickelt sind, die Korruption gewaltig, und im Immobiliengeschäft ist es besonders schlimm – aber es leugnen alle. Wissen Sie, was das Problem ist?**

Es ist viel zu viel Geld unterwegs. Die Projekte sind in einer Größenordnung, dass nur wenige Prozent davon für einzelne Menschen sehr viel Geld sind, und das fördert die Korruption. Jeder sieht für sich eine Chance.

### **Wie sehen Sie den Kauf der Immofinanz durch die CPI?**

Es ist schade um die Immofinanz, aber ich glaube, das Unternehmen hat irgendwann bestimmte führende Aktionäre nicht mehr interessiert, und dann hat es eben die CPI gekauft. Wie gesagt: sehr schade.

### **Wie schätzen Sie die aktuelle Situation ein?**

Wir haben stärkere Zinsschläge als in der Lehman-Krise. 2009 hatten wir nicht Bewegungen in der Art, dass der Zinssatz von null auf fünf Prozent gestiegen ist. Dass er so schnell so hoch gestiegen ist, hat mit vielen Aspekten zu tun. Corona hat in Summe mit allen Maßnahmen zu einer Überhitzung geführt, dann kam der Ukraine-Krieg, und außerdem haben die Chinesen wirtschaftliche Probleme, da ihre Wirtschaft

nicht mehr ausreichend wächst. Es wurde von den Staaten mehr Geld ausgegeben, als verdient oder über Steuern eingenommen worden ist. Die Geldmenge ist explodiert, und da stehen wir im Augenblick – und jetzt muss man es umdrehen. All das ist Gift für die Ökonomie. Die Wirtschaft ist eingebremst, die Schulden sind da, und jetzt müssen die Administrationen damit umgehen. Grundsätzlich ist die internationale Politik ein Wahnsinn, jeder kann ungestraft deppert sein, und der amerikanische Präsident ist ein dramatisches Beispiel dafür.

### **Wie sehen Sie den Unterschied zwischen Benko und Immofinanz?**

Es ist ein dramatischer Unterschied zu Immoeast und Immofinanz. Diese beiden Gesellschaften hatten viel mehr Eigenkapital. René Benko hat in Wahrheit kein Geld gehabt und immer Leute angelockt, von denen ich auch einzelne kenne, die ihm dann Eigenkapital gebracht haben. Ich wundere mich bei einigen, dass sie sich bei ihm beteiligt haben. Aber es ist halt so: Nothing succeeds like success – man will immer mehr haben.

In Wahrheit haben sich die Anleger zu wenig um ihre Geldanlage gekümmert. Irgendwann waren sie an der Holding beteiligt und nicht mehr an der Immobilie. Klaus-Michael Kühne hat sinngemäß gesagt: Er hat mich beschissen.

### **Was ist Ihr Fazit?**

Die Rahmenbedingungen haben sich nicht geändert, und diejenigen, die es in der Immobilienbranche aufstellt, machen die gleichen Fehler wie früher. Sie machen zu viele Schulden und sind zu abhängig von steigenden Immobilienwerten in der Bilanz. Gehen diese in die Gegenrichtung, nämlich nach unten, beginnen die Imperien zu wackeln.

Es gibt Handlungen jenseits jeglicher Demarkationslinie zum Bilanz-/Strafrecht. Irgendwann gewöhnt man sich auch an Unrechtstatbestände und weitet das aus. Das darf man nicht tun. Benko, ein zudem sehr fleißiger Mensch, hat sich an eine bestimmte Handlungsweise gewöhnt, und hat das nie als Risiko gesehen. Das hat dann irgendwann System, und wenn man das Unrechtsbewusstsein verliert, dann gewöhnt man sich daran, weil man glaubt, das stehe einem zu oder es könne einem ohnehin nichts passieren. Die Menschen, die das machen, sind typischerweise Besserwisser, besessen von Größenwahn, und die Kombination Gier und Größenwahn ist für Unternehmen eine tödliche Kombination. Die Gier hört nie auf.

### **ZUR PERSON**

Eduard Zehetner ist promovierter Wirtschaftswissenschaftler und verfügt über langjährige Erfahrung auf Führungs- und Vorstandsebene. Unter anderem war er als CFO von Connect Austria/ONE (1997 bis 2000), CEO von Jet2Web Internet Services (2000 bis 2001) und CFO bei der RHI AG (2001 bis 2007) tätig. Von Februar 2009 bis April 2015 war Eduard Zehetner Vorstandsvorsitzender der Immofinanz Group.

■ WALTER SENK



# ZWISCHEN FLÄCHENKNAPPHEIT UND GEDÄMPFTER NACHFRAGE

**ANALYSE** Hochwertige Büroflächen sind knapp, jedoch hat die konjunkturelle Lage auch einen Rückgang bei der Nachfrage zur Folge. Das Resultat: Bei Neuentwicklungen zeigt man sich eher verhalten – auch bedingt durch den verhaltenen Finanzierungswillen der Banken.

**D**en österreichischen respektive den Wiener Büromarkt kann man durchaus als ambivalent bezeichnen. Denn obwohl die Leerstandsquote bei modernen Büroflächen im europäischen Vergleich nahezu verschwindend gering ist, hat auch die Nachfrage nach solchen Flächen einen Dämpfer erlitten. Die konjunkturelle Lage – Österreich befindet sich nach wie vor in einer Rezession – lässt viele Unternehmen all-fällige Umzugswünsche vertagen. Das wiederum zeitigt auch Auswirkungen auf dem Investmentmarkt. Denn die Assetklasse Wohnen hat das Segment Büro im ersten Halbjahr 2025 deutlich überholt.

## **GROSSABSCHLÜSSE FEHLEN**

Die Anzahl der Abschlüsse im zweiten Quartal spricht jedenfalls Bände: Laut Vienna Research Forum (VRF) summierte sich die Vermietungsleistung im zweiten Quartal auf knapp 29.300 Quadratmeter und lag damit um 14 Prozent unter dem ersten Quartal und um knapp 43 Prozent unter dem Vorjahreswert. Und Großabschlüsse finden sich bei den 50 registrierten Vertragsab-

schlüssen kaum. Als größte Neuvermietung gilt eine mit rund 3.600 Quadratmetern im Submarkt Wienerberg. Ebenso auffällig ist, dass zwar der Anteil der Neuvermietungen mit etwas mehr als 27.000 Quadratmetern bei rund 94 Prozent liegt, Vorvermietungen allerdings – trotz Pipeline – gerade einmal sechs Prozent ausmachten. Entsprechend ist die Leerstandsquote von 3,3 Prozent Anfang des Jahres auf rund 4,22 Prozent angestiegen.

Für das gesamte Halbjahr weist CBRE einen Flächenumsatz von über 74.000 Quadratmetern aus – ein Fünftel weniger als im Vergleichszeitraum 2024. Ausschlaggebend war demnach das Fehlen von Großabschlüssen; lediglich vier Vermietungen über 2.000 Quadratmeter wurden registriert. Der öffentliche Sektor blieb mit 29 Prozent Marktanteil stärkster Nachfrager, gefolgt von Industrie- und Gewerbeunternehmen sowie Finanzdienstleistern. Eine weitere Hürde für Unternehmen, die zuvor einen Umzug in Erwägung gezogen hatten, dürften aufgrund der wirtschaftlichen Lage die gestiegenen Spitzenmieten sein. Diese erreichten 28,50 Euro pro Quadratmeter in

der Innenstadt und 24,50 Euro in guten Lagen außerhalb, jeweils mit einem deutlichen Plus gegenüber dem Vorjahr. Die Durchschnittsmiete stieg auf 17,25 Euro.

### ANGEBOTSKNAPPHEIT TREIBT MIETEN

Dennoch: Auch die Angebotsverknappung bei Flächen spielt eine gewichtige Rolle, was sich eben in gestiegenen Mieten ausdrückt. Laut dem Büromarktbericht von EHL wurden 2024 rund 90.700 Quadratmeter fertiggestellt, für 2025 werden 111.000 Quadratmeter erwartet. Zu den größten Projekten zählen das LeopoldQuartier Office, der Central Hub im TwentyOne, VIENNA TWENTYTWO, das revitalisierte „Enna“ und das CARRÉ Muthgasse. Für 2026 sind mit dem DC Tower 2 und dem Projekt „DC2 – The Place 2 Work 2 Live 2 Be“ weitere Großentwicklungen geplant.

Doch der Investmentmarkt zeigt sich vorerst verhalten. Während das Segment Wohnen rund 650 Millionen Euro Volumen umgesetzt hatte, liegt man im Bürosektor – vormals Investor's Darling – bei nur mehr 215 Millionen Euro. Größere Investments waren der Verkauf des Bürogebäudes QBC 3 von Union Investment an ATL Immoinvest beim Hauptbahnhof oder jener der Doppio Offices Anfang des Jahres von Union In-



Squarebytes

vestment an eine österreichische Holding. Die Branche erwartet indessen in den kommenden Quartalen mehr Dynamik – getrieben von Fertigstellungen moderner Projekte, einer möglichen Rückkehr internationaler Investoren und einem stabilen Mietwachstum, insbesondere in zentralen Lagen. Doch trotz verbesserter Finanzierungskonditionen aufgrund gesunkener Zinsen bleibt weiterhin das trübe konjunkturell Umfeld – und wohl auch das sehr zurückhaltende Finanzierungsverhalten der Banken.

■ CHARLES STEINER

Mit dem Anchor entstehen durch die ARE rund 10.000 Quadratmeter Bürofläche in Holz-Hybrid-Bauweise.

# DESIGN DISTRICT

design-district.at

*Wohnwelt in der Hofburg Vienna:  
Bis zu 300 Topmarken  
auf über 7.500 m<sup>2</sup>  
aus den Bereichen  
Living & Lifestyle.*

**JETZT  
TICKETS  
SICHERN!**

**3.- 5. OKT**

**HOFBURG VIENNA**

**design-district.at**

Raiffeisen Wien  
Meine Stadtbank





## WARUM FÜR DIE IMMO-BRANCHE KOMMUNIKATION ESSENZIELL IST

**INTERVIEW** Entscheidungen im Immobiliensektor sind kapitalintensiv, doch das Umfeld, in dem sich das Produkt Immobilie befindet, ist mitunter komplex. Über die Notwendigkeit von Medien sprach „immobilien investment“-Chefredakteur Charles Steiner mit seinem Kollegen Fritz Csörgits von LEADERSNET.

### Wie ist dein Werdegang und Zugang zur Branche?

**FRIEDRICH CSÖRGITS:** Ich bin seit über 30 Jahren in der Immobilien- und Kommunikationswelt tätig, als langjähriges Vorstandsmitglied der Aucon Immobilien Gruppe und Gründer der Immobilienmarketing-Agentur Enteco beschäftige ich mich sehr jeher mit Immobilien, Immobilienmarketing, Kommunikation und innovativen Vertriebslösungen in der Immobilienwirtschaft. Als Developer mit einem Fokus auf vertriebsgesteuerte Lösungen habe ich früh erkannt, wie wichtig auch die mediale Inszenierung von Immobilienprojekten ist. Gestützt auf diese Erfahrung habe ich mit der auf Immobilienmarketing spezialisierten Werbeagentur zahlreiche nationale und internationale Projekte begleitet. Parallel dazu bin seit mehr als 20 Jahren als Vortragender an mehreren Universitäten tätig – einerseits mit dem Ziel, fundiertes Wissen über Markenbildung, Kommunikation und digitale Strategien in der Branche weiterzugeben, sowie andererseits, um mit den neuen, inspirierenden Inputs der NextGen stets up to date zu bleiben. Seit zwei Jahren leite ich nun als Herausgeber das

Segment LEADERSNET Immobilien, wo sich meine beiden Leidenschaften, nämlich Immobilien und Kommunikation, ideal verbinden.

### Während wir als DMV della lucia Medienverlag klassische Print-Produkte anbieten wie etwa „immobilien investment“, bespielst du ausschließlich den Onlinesektor. Was ist der Ansatz, den LEADERSNET Immobilien dabei verfolgt?

Wir bieten nicht nur reine Berichterstattung, sondern schaffen auch ein aktives Netzwerk – digital wie physisch. LEADERSNET Immobilien ist nicht einfach ein Fachmedium, sondern eine Bühne für Dialog, Sichtbarkeit und Relevanz. Durch unsere enge Verbindung zu Entscheidungsträgern, Events und Bewegtbildformaten sind wir dort präsent, wo Branchenmeinung entsteht – und nicht nur dort, wo sie später dokumentiert wird. Gleichzeitig verstehen wir uns nicht nur als Medium für die Branche, sondern auch als Übersetzer aus der Branche: Wir machen Inhalte, Projekte und Entwicklungen auch für jene greifbar, die künftig in diesen Räumen wohnen, arbeiten oder investieren.

### Welche Rolle spielt digitale Kommunikation (Portale, Medien, Social Media) für die Immobilienbranche?

Eine entscheidendere denn je. Immobilienentscheidungen sind komplex, kapitalintensiv und emotional – das verlangt nach einem modernen Storytelling. Digitale Medien sind nicht mehr nur ein ergänzendes Werkzeug – sie sind ein essenzieller Kanal für Reichweite, Glaubwürdigkeit und Markenbildung. Wer heute nicht digital kommuniziert, verliert nicht nur Sichtbarkeit, sondern auch Vertrauen.

### Welche Ziele verfolgst du mit der Plattform mittelfristig?

Mein Ziel ist es, LEADERSNET Immobilien als unverzichtbare Kommunikationsdrehscheibe für die Branche zu etablieren – redaktionell fundiert, visuell stark und inhaltlich vernetzt. Wir wollen Brücken schlagen zwischen Entwicklern, Investoren, Vermittlern, Dienstleistern und der breiten Öffentlichkeit. Gerade in einer Zeit, in der Immobilienpolitik und Marktdynamik an Komplexität zunehmen, braucht es eine starke mediale Vermittlung – sachlich, hochwertig und mit Zugang zu den Entscheidern. LEADERSNET Immobilien entwickelt sich zur zentralen Plattform für das gesamte Immobilienerlebnis – mit Inhalten, Services und Informationen, die Wohnen und Gewerbe ganzheitlich abbilden und vernetzen.

### Der Informationsaustausch über Medien – wir mit „immobilien investment“, du mit LEADERSNET Immobilien – ist in diesen Zeiten wichtiger denn je. Worauf kommt es da bei LEADERSNET an?

Wir bieten eine Bühne, auf der Marktteilnehmer ihre Projekte, Meinungen und Strategien gezielt positionieren können – redaktionell eingebettet, visuell hochwertig und mit echter Branchenrelevanz. Dabei verknüpfen wir die klassische Berichterstattung mit digitalen Features, Videoformaten, Eventberichten und Social-Media-Verlängerung – ein 360-Grad-Mix für maximale Präsenz.

### Warum wird professionelle Medienarbeit im Immobiliensektor immer wichtiger?

Weil wir uns in einem Umfeld befinden, das zunehmend erklärungsbedürftig ist. Themen wie ESG, Finanzierung, Widmungsfragen oder Baukosten brauchen Kontext – und keine Schlagzeilen. Professionelle Medienarbeit schafft Vertrauen, Transparenz und eine glaubwürdige Differenzierung vom Wettbewerb. Gerade bei sensiblen Projekten ist die kommunikative Begleitung kein „nice to have“, sondern ein strategischer Erfolgsfaktor. Insofern ist unser beider Angebot so wichtig!

## Immobilienentscheidungen sind komplex, kapitalintensiv und emotional – das verlangt nach einem modernen Storytelling.

FRITZ CSÖRGITS

### Welche Rolle spielen Events und Networking für Bauträger, Makler und Investoren?

Eine entscheidende. Trotz aller Digitalisierung bleibt der persönliche Kontakt der Schlüssel zu Geschäftsanbahnung und Beziehungspflege. LEADERSNET Immobilien ist daher bewusst nicht nur Medienplattform, sondern auch Gastgeber – etwa bei Branchenevents, Diskussionspanels oder exklusiven Hintergrundgesprächen. Die Kombination aus Sichtbarkeit, Begegnung und Content ist es, die den Unterschied macht.

### Dein persönlicher Nachsatz?

Für mich ist Medienarbeit in der Immobilienwelt mehr als Berichterstattung – sie ist ein verbindendes Element zwischen Menschen, Projekten und Ideen. In einer Branche, die oft als schwer zugänglich gilt, ist Kommunikation der Schlüssel zur Öffnung und zum Fortschritt. Was LEADERSNET Immobilien ausmacht, ist das hohe Vertrauen, das uns entgegengebracht wird – sowohl von Branchenprofis als auch von Leserinnen und Lesern, die vor wichtigen Entscheidungen stehen. Diese Glaubwürdigkeit ist kein Zufall, sondern das Ergebnis fundierter Inhalte, transparenter Berichterstattung und eines kontinuierlichen Austauschs mit Expertinnen und Experten. Unsere Fachinterviews und Expertenkommentare zu rechtlichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Themen bieten echte Orientierung und helfen dabei, Immobilien nicht nur emotional, sondern auch informiert und rechtlich sicher zu bewerten.

■ CHARLES STEINER

Fritz Csörgits, seit 30 Jahren im Immobilien- und Kommunikationsbusiness, ist Herausgeber von Leadersnet Immobilien. Sein Ansatz: Nicht nur Medium für die Branche sein, sondern auch Übersetzer ihrer Inhalte.



# MOIN, HAMBURG!

**REPORTAGE** Ein Blick auf den dynamischen Hamburger Büromarkt, innovative Quartiersentwicklungen und neue Begegnungsräume mit dem Studiengang Immobilienmanagement der FHWien der WKW. Der DMV della Lucia Medienverlag war mit vor Ort.



**H**amburg – pulsierende Metropole mit maritimem Charakter an der Elbe, eine der wichtigsten Wirtschaftsdrehscheiben Europas. Doch wie sieht das Stadtentwicklungskonzept aus? Was gibt der Markt her? Wo entstehen neue Quartiere? Ein Fieldtrip des Studienlehrgangs Real Estate Management der FHWien der WKW gab Aufschluss.

Den Auftakt bildete ein Update von CBRE: Der Hamburger Büromarkt zeigt sich differenziert – besonders in City und HafenCity sind ESG-konforme Flächen gefragt. Die Leerstandsrate liegt mit rund 3,9 Prozent niedrig, und ab 2027 droht die Pipeline auszulasten, sofern nicht neue Projekte gestartet werden. Auch ein Besuch bei Union Investment, wo Alejandro Obermeyer, Head of Investment Management DACH, die aktuelle Situation skizzierte, war Teil der Exkursion: Der Markt bleibt herausfordernd – hohe Ansprüche an Qualität, Nachhaltig-

keit und Rendite treffen auf knappe Flächen, die aktuelle Marktsituation hat die Ankaufslaune deutlich gemindert.

## NEUE STADTQUARTIERE

Ebenso auf dem Programm: die Baustelle „Alter Wall 40“ von Art-Invest – ein Projekt mit 12.000 Quadratmetern für Kunst, Kultur und Konsum sowie 18.000 Quadratmetern für moderne Arbeitswelten in zentraler Lage. Einen großen Eindruck hinterließ auch das Überseequartier von Unibail-Rodamco-Westfield, wo Arbeiten und Wohnen mit Kultur, Freizeit, Shopping und Entertainment verschmelzen – ein lebendiger Stadtraum, der den Städtebau der Zukunft erlebbar macht.

Parallelen zwischen Wien und Hamburg zeigen sich im Umgang mit Flaktürmen: So wurde etwa der Bunker St. Pauli zu einem Begegnungszentrum umgestaltet. Eine Schattenseite offenbarte hingegen der Elbtower: Die Bauruine des einstigen Prestigeprojekts von René Benko steht als Gerippe an der Elbe. Ob und wie es weitergeht, ist offen – klar ist nur: Geschwindigkeit ist gefragt, denn das Bauwerk droht abzusinken.

■ CHARLES STEINER



Ein Fieldtrip des Studiengangs Real Estate Management der FHWien der WKW hatte diesmal Hamburg zum Ziel.



**SELBSTSTÄNDIG**

**SEIN WAR**

**MEIN ZIEL**

**ERREICHT**

**DANK RE/MAX.**

**QUER GEHT MEHR**

IF Immobilien Franchising GmbH  
Bahnhofstraße 2, 3300 Amstetten

**Jetzt als Franchisenehmer:in quereinsteigen oder neu durchstarten bei RE/MAX.**

Wenn du schon immer von einem internationalen Netzwerk profitieren wolltest, ohne persönliche Freiheiten abzugeben. Eröffne jetzt dein eigenes Immobilienbüro und erhalte bei Gründung das Know-how und die Unterstützung der globalen Marke RE/MAX.



**RE/MAX**

Jetzt bewerben auf

**remax.at/karriere**



# BEI JEDEM SCHRITT GUT BERATEN.

## WER VIEL VORHAT, KOMMT ZU UNS.

Als zuverlässiger Partner begleiten wir Sie mit achtsamer und ambitionierter Beratung bei Ihren Finanzentscheidungen. Mit über 125 Jahren Erfahrung unterstützen wir Sie dabei, zur richtigen Zeit den richtigen Weg einzuschlagen.

Hypo Vorarlberg in Wien  
Brandstätte 6, T 050 414-7400  
[www.hypovbg.at/wien](http://www.hypovbg.at/wien)



**HYPO**  
VORARLBERG